

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
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 <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
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)	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、入札が無効となります。
- 役員5人以上の場合は、本用紙を複数枚用いてください。
- 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 4月28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 5月14日 午前 9時00分から 令和 8年 5月21日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 5月27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 6月 9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 4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。	



物件目録

- | | | | |
|---|----|----|---------------------|
| 1 | 所 | 在 | 摂津市昭和園 |
| | 地 | 番 | 347番1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 24.50平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 摂津市昭和園 |
| | 地 | 番 | 348番1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 111.87平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 摂津市昭和園348番地1、347番地1 |
| | 家屋 | 番号 | 348番1 |
| | 種 | 類 | 居宅・車庫 |
| | 構 | 造 | 鉄骨造スレート葺3階建 |
| | 床 | 面積 | 1階 53.69平方メートル |
| | | | 2階 56.42平方メートル |
| | | | 3階 53.69平方メートル |



物件明細書

令和 8年 3月26日

大阪地方裁判所第14民事部

裁判所書記官 山田 真寛

-
- 1 不動産の表示
【物件番号1～3】
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1～3】
なし

 - 4 物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号3】
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 | 摂津市昭和園 |
| | 地 番 | 347番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 24.50平方メートル |
| 2 | 所 在 | 摂津市昭和園 |
| | 地 番 | 348番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 111.87平方メートル |
| 3 | 所 在 | 摂津市昭和園348番地1、347番地1 |
| | 家屋 番号 | 348番1 |
| | 種 類 | 居宅・車庫 |
| | 構 造 | 鉄骨造スレート葺3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 53.69平方メートル
2階 56.42平方メートル
3階 53.69平方メートル |



令和 7年(ケ)第 474号
令和 8年 1月 5日受理
令和 年 月 日提出
8.2.-2

現況調査報告書

大阪地方裁判所

執行官 園 久 典

(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 | 摂津市昭和園 |
| | 地 番 | 347番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 24.50平方メートル |
| 2 | 所 在 | 摂津市昭和園 |
| | 地 番 | 348番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 111.87平方メートル |
| 3 | 所 在 | 摂津市昭和園348番地1、347番地1 |
| | 家屋 番号 | 348番1 |
| | 種 類 | 居宅・車庫 |
| | 構 造 | 鉄骨造スレート葺3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 53.69平方メートル
2階 56.42平方メートル
3階 53.69平方メートル |



その他の事項

1 表札等の表示

- (1) 表札の表示 所有者の姓 (漢字)
- (2) 郵便受けの表示 なし

2 目的土地 (物件1・2) の現況について

- (1) 目的土地について地積測量図 (残地計算によるもの) のほか、公図、建物図面等を参考に現地にて概測したところ、形状は概ね土地建物位置関係図のとおりであると思われる。地積数量については、各種図面が古く正確性に疑義があるほか、建築計画概要書で申請敷地面積が「114.68㎡」となっており、登記数量よりも21.69㎡小さい。また境界位置が不明で形状も歪であり、現地概測では縄縮みが生じている可能性も否定できず、位置・形状・規模等の詳細については、専門家の測量等を要する。
- (2) 現地概測の結果、北側隣接建物 (共同住宅) の一部が目的土地上に越境している可能性が疑われるが、正確には隣接地所有者との協議、専門家による調査、測量等が必要である。なお、所有者は「北側隣接建物のバルコニーの一部が目的土地上に越境している」と主張している。
- (3) 目的土地は2筆一体で目的建物の敷地をなしている。
- (4) 目的土地の接面道路は、建築基準法上の道路である。
- (5) 目的土地は、南側隣接土地との間に高低差がある (目的土地が低位)。

3 目的建物 (物件3) の現況について

- (1) 目的建物の形状は、概ね間取図 (概略図) のとおりであり、2階玄関には南東部の外部階段を上がって至る造りになっている。
- (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、冷蔵庫、洗濯機、テレビ等の家財道具、日常生活用品等の動産類が存在する。
- (4) 目的建物には、経年相当の劣化、損耗が認められた。

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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■所有者	<p>1、目的建物は、私が家族とともに住居・車庫として使用しています。</p> <p>2、以前相談した不動産業者から「北側隣接マンションのバルコニー一部分が目的土地に越境している」と言われました。</p> <p>3、目的建物は、増築していません。</p> <p>4、目的建物に雨漏り等の不具合はありません。</p> <p>5、車庫に駐車してある自動車は妻のものです。</p> <p>6、現在建物内の荷物を整理している最中なので、散らかっています。</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

(4枚目)

執行官の意見

目的物件の占有関係

関係人の陳述、提示文書及び立入調査の結果等から、目的建物は所有者が、住居・車庫として使用、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

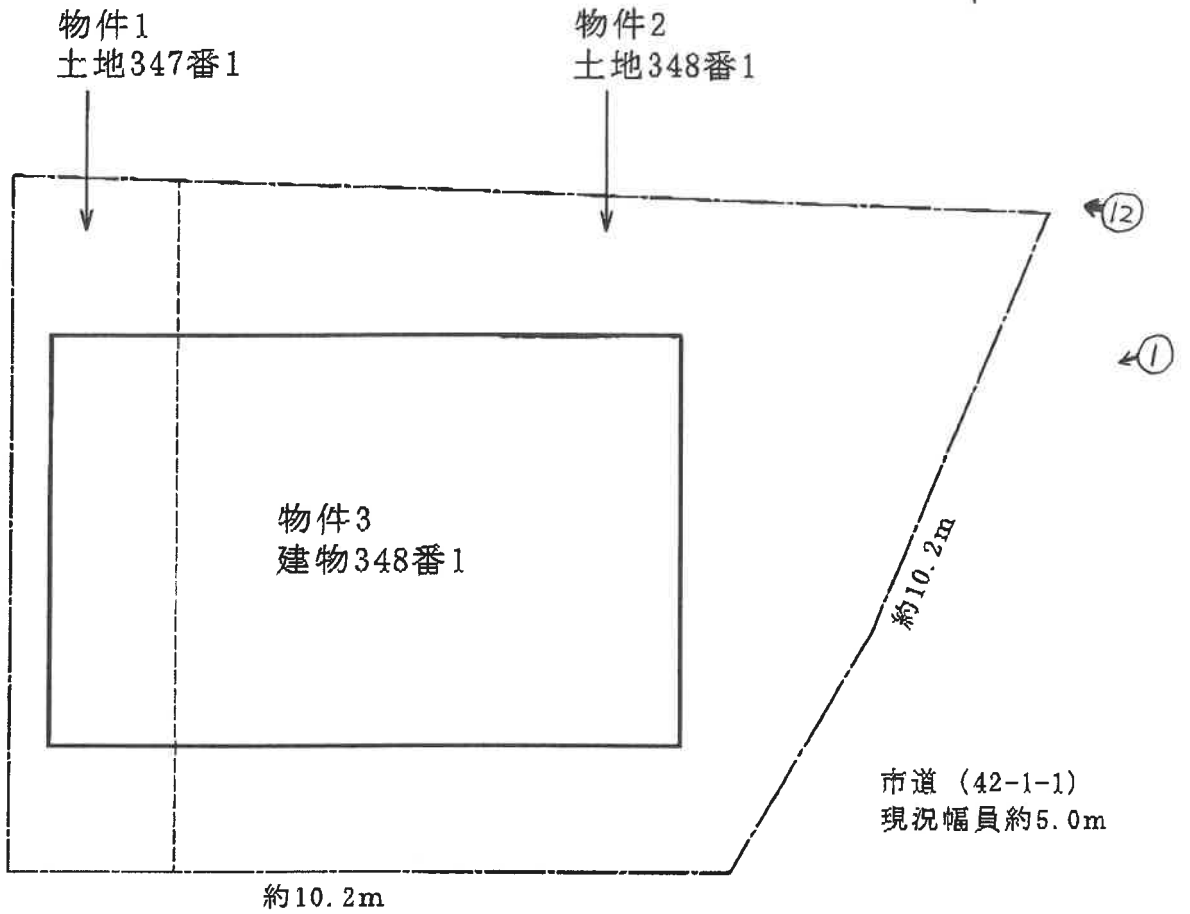
(5枚目)

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
8年1月7日 17:15-17:20	中之島図書館	物件確認
8年1月8日 9:35-9:40	大阪法務局 北大阪支局	公図等調査
8年1月8日 11:20-11:35	大阪府咲洲庁舎	建築計画概要書調査
8年1月8日 13:15-13:30	摂津市役所	道路及び課税関係調査
8年1月8日 13:40-13:50	物件所在地	物件及び占有確認、照会文書投函
8年1月9日	執行官室	占有資料(車)調査
8年1月9日 13:20-13:30	執務場所	所有者と電話・聴取
8年1月22日 12:15-13:25	物件所在地	立入調査(評価人帯同)、所有者と面談
<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 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。</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>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(6枚目)

土地建物位置関係図
令和7年(ケ)474号

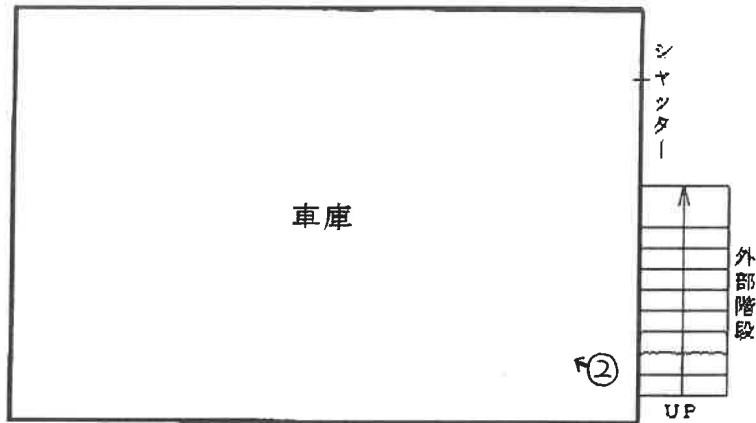


(検尺は概測である)

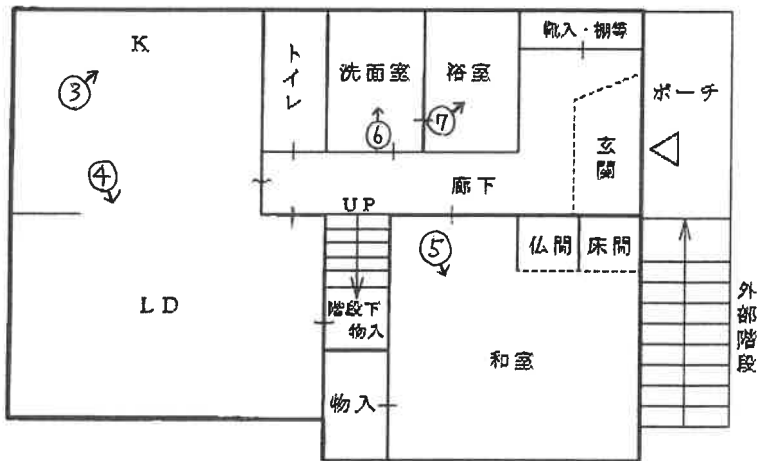
(7 枚目)

(←○写真撮影位置・方向)

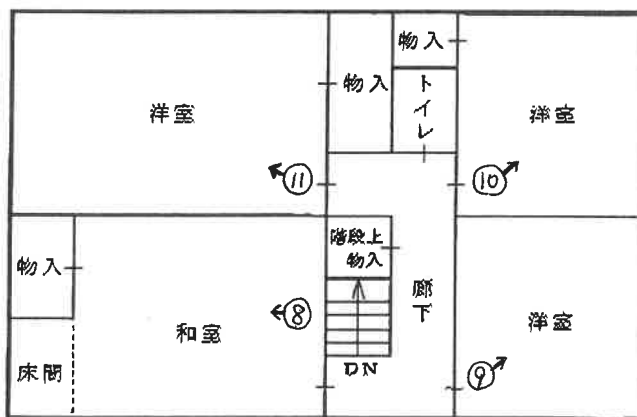
間取図 (概略図)
 令和7年 (ケ) 474号



1階



2階



3階

(8 枚目)

(←○ 写真撮影位置・方向)

1 目的建物



2



(9 枚目)

3



4



(10 枚目)

5



6



(// 枚目)

7



8



(12 枚目)

9



10



(13 枚目)



12 北側隣接マンションのバルコニー部分（被越境の可能性）



(14 枚目)

令和 7年 (ケ) 第474号
令和 8年 1月22日 現地調査
令和 8年 2月 6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

小 笠 裕 也

第1 評価額

一 括 価 格	
金 16,680,000 円	
内 訳 価 格	
物件1	金 1,220,000 円
物件2	金 5,570,000 円
物件3	金 9,890,000 円

- 1 一括価格は、物件1, 2, 3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, 2の土地の内訳価格は物件3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3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, 2	所 在 地 番 地 目 地 積	物件目録記載のとおり	下記特記事項記載のとおり
3	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, 2	<p>(1) 管轄法務局に備え付けのある地積測量図は残地計算によるものである。目的土地の位置、形状については、上記の残地計算に基づく地積測量図のほか、公図、建物図面（目的建物・北側隣接建物）並びに建築計画概要書、換地処分時の参考換地図面及び現地概測調査等から概ね土地建物位置関係図の通りと確定した。 ただし、各種図面が古く、正確性に疑義が生じているほか、建築計画概要書では申請敷地面積が「114.68㎡」となっており、登記数量よりも21.69㎡小さい。また、境界位置が不明で、形状も歪であり、現地概測では、縄縮みが生じている可能性も否定できず、位置・形状・規模等の詳細については、専門家による調査、測量等を要する。</p> <p>(2) 前述の調査を踏まえた結果、北側隣接建物（家屋番号：348番2）の一部が目的土地上に越境している可能性が高い。ただし、境界位置が不明であり、正確には隣接地所有者との協議、専門家による調査、測量等を要する。 なお、所有者によると「北側隣接建物のバルコニー一部分が、目的土地上に越境している。」とのことである。</p>		
3	<ul style="list-style-type: none"> ・ 特にない。 		

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1，2）

位置・交通	阪急京都本線「摂津市」駅の北東方約600m（道路距離） （別添位置図 参照）		
付近の状況	中小規模の一般住宅，共同住宅が多い住宅地域。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2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	
	その他規制	第2種高度地区，日影規制，河川保全区域（一部），宅地造成等工事規制区域，立地適正化計画「居住誘導区域」	
画地条件	規模	136.37㎡	
	形状	不整形地	
	間口・奥行	間口約10.2m，奥行約10.2m（南辺）	
	高低差等	道路に対し概ね等高に接面している。その他，下記特記事項記載のとおり。	
接面道路の状況	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	中間画地	
土地の利用状況等	現況	物件3建物の敷地	
	隣地の状況	南東：道路	西：共同住宅
		南：住宅	北：共同住宅
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	対象土地は形質変更時要届出区域等には該当しない。閉鎖登記簿等による確認では，大正時代より複数の個人間での所有権移転の記載が認められ，土地区画整理法による換地処分を経て，平成3年に現建物の敷地となっている。また，昭和47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は，建物の敷地として使用されていなかっ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	・ 南側隣接土地との間には高低差（目的土地が低位）がある。		

2 建物の概況及び利用状況等（物件3）

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	平成3年1月21日 新築 (登記記載)
	経 過 年 数	約35年
	経済的残存耐用年数	約5年
仕 様	構 造	鉄骨造
	屋 根	スレート葺
	外 壁	モルタル 等
	内 壁	クロス 等
	天 井	クロス 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 163.80㎡	
	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	3階建
	現 況 用 途	居宅・車庫
	間 取 り	5LDK+車庫
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	<p>(1) 目的建物の2階玄関へは, 建物南東側の外部階段を上がって至ることができる造りである。</p> <p>(2) 設備等についての作動確認は行っていない。</p> <p>(3) 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。</p> <p>(4) 建築確認（有り）, 検査済み（無し） ただし, 敷地面積等確認申請内容について現況と一致しない部分もあり, 詳細は不明である。</p>	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 物件 1, 2 (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	187,000	0.94	24.50	0.90	3,876,000
2	187,000	0.94	111.87	0.90	17,698,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

○地価公示 摂津-11

$$\text{標準価格 } 209,000 \text{ 円/㎡} \times \frac{\text{時点修正 } 104.4}{100} \times \frac{\text{標準化補正 } 100}{103} \times \frac{\text{地域格差 } 100}{113} \div \text{標準画地価格 } 187,000 \text{ 円/㎡}$$

◇ 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
1.03	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.03

(南東)

◇ 地域格差 :

街路※1	接近※2	環境※3	行政	将来	その他	相乗積
0.99	1.04	1.10	1.00	1.00	1.00	1.13

※1 : 街路幅員を考慮

※2 : 駅接近性を考慮

※3 : 周辺利用状況等を考慮

イ 個別格差 :

接面・方位※1	規模	形状※2	高低差※3	行政	その他※4	相乗積
1.03	1.00	0.95	0.99	1.00	0.97	0.94

※1 南東側方位 (標準方位 : 北) を考慮

※2 不整形地を考慮

※3 高低差 (対隣接地) を考慮

※4 被越境の可能性 (北側隣接建物) 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 3 (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)
3 (主である建物)	250,000	163.80	0.12	4,914,000

ウ 現価率

経過年数 約35年

経済的残存耐用年数 約5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。

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率} 5\% + (1 - 0.05) \times \text{経済的残存耐用年数} 5\text{年} / (\text{経過年数} 35\text{年} + \text{経済的残存耐用年数} 5\text{年}) \} \times (1 - 0.3) = 0.12$$

※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)	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)
	ア	イ		
1	3,876,000	法定地上権	0.50	1,938,000
2	17,698,000	法定地上権	0.50	8,849,000
土地利用権等価格 合計				10,787,000

(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) キ] ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) [2 (1) 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	3,876,000	△1,938,000		0.90	0.70	
2	17,698,000	△8,849,000		0.90	0.70		5,570,000
3	4,914,000	+10,787,000	1.00	0.90	0.70	0	9,890,000
一 括 価 格 (合 計)							16,680,000

ウ 占有減価

本件の場合不要。

エ 市場性修正率

確認資料の正確性に疑義が生じているほか、目的土地の境界・位置・形状・規模（縄縮みの可能性）、目的建物の配置等が不詳である点（▲5）、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。

オ 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。

カ 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 [摂津-11]

所 在	大阪府摂津市香露園215番3「香露園8-17」
価 格	209,000 円/㎡
位 置	阪急京都本線 摂津市駅の北東方 約200m (道路距離)
価 格 時 点	令和7年1月1日
地 積	158 ㎡
供給処理施設	ガス, 水道, 下水
接 面 街 路	南東側 幅員約4.5m市道 中間画地
用 途 指 定 等	第2種中高層住居専用地域 (建ぺい率60%・容積率200%) 準防火地域, 第2種高度地区
地 域 の 概 要	中小規模一般住宅に共同住宅等も混在の住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和7年度)

物 件 1	2,744,000 円
物 件 2	12,529,440 円
物 件 3	4,793,640 円

第7 附属資料

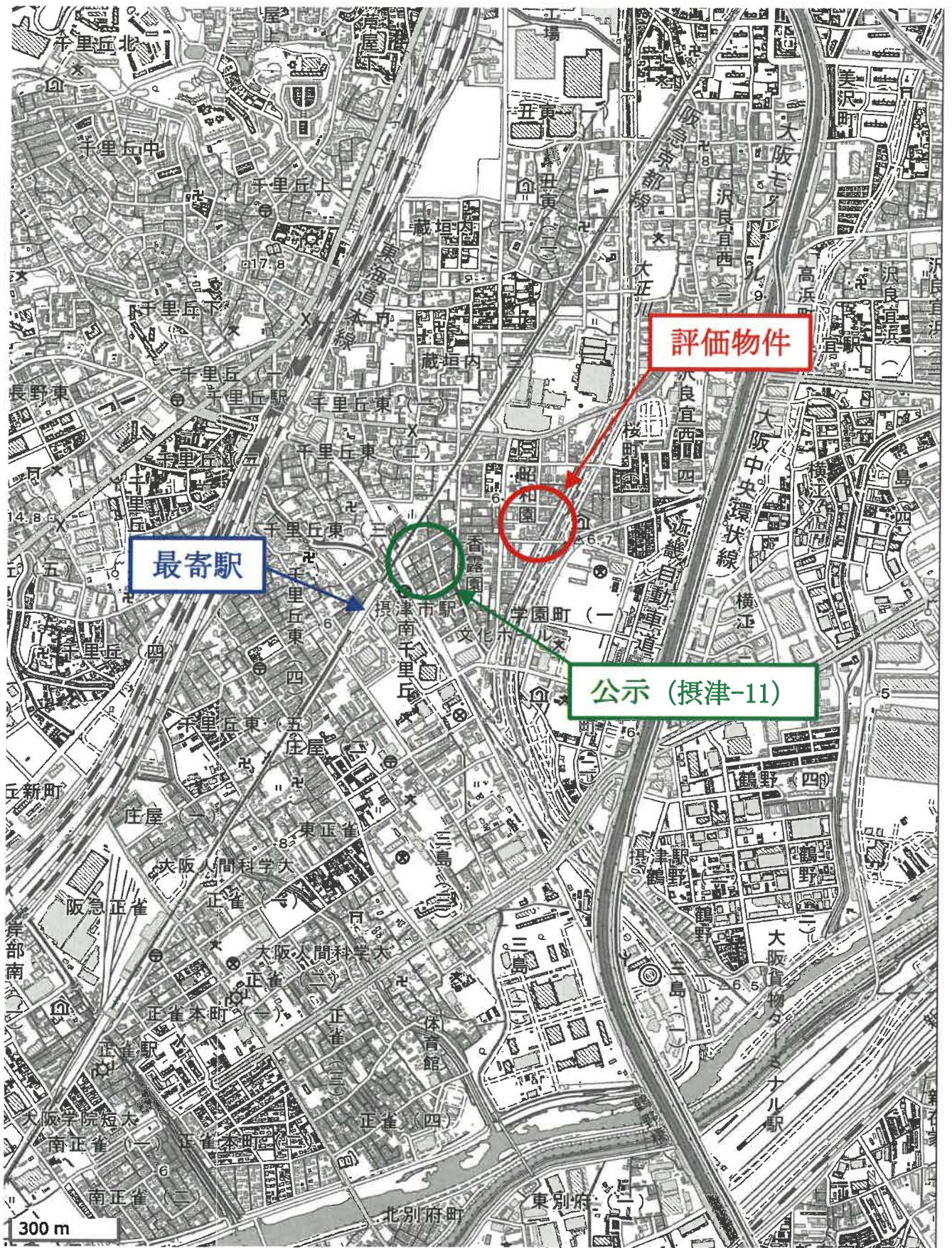
- 1 受命物件の位置図
- 2 公図 (写)
- 3 地積測量図 (写)
- 4 建物図面・各階平面図 (写)
- 5 土地建物位置関係図
- 6 間取図 (概略)

以 上

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 摂津市昭和園 |
| | 地 番 | 347番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 24.50平方メートル |
| 2 | 所 在 | 摂津市昭和園 |
| | 地 番 | 348番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 111.87平方メートル |
| 3 | 所 在 | 摂津市昭和園348番地1、347番地1 |
| | 家屋 番号 | 348番1 |
| | 種 類 | 居宅・車庫 |
| | 構 造 | 鉄骨造スレート葺3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 53.69平方メートル
2階 56.42平方メートル
3階 53.69平方メートル |

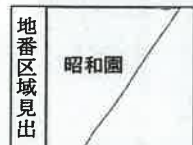




地理院地図
位置図



(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。



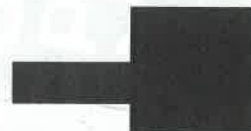
請求部分	所在	摂津市昭和園			地番	348番1		
出力縮尺	縮尺不明	精度区分		座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面	種類	土地区画整理所在図
作成年月日	昭和46年3月23日			備付年月日(原図)		補記事項		

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。

令和7年11月14日
大阪法務局北大阪支局

地図整理番号：M48490
(1/1)

登記官



公図 (写)

A4版に縮小

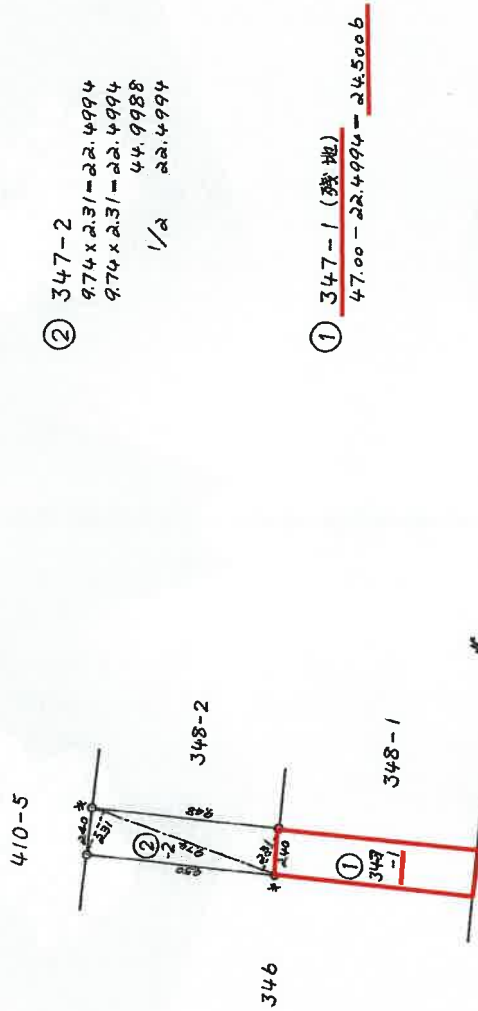
登記年月日：昭和58年2月14日

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11月14日 大阪法務局北大阪支局

登記官

前347 後・新
地番 347番地-1,-2
土地の所在 摂津市昭和園

地積測量図
S58.2.14



昭和五拾八年貳月拾四日

作製者 土地家屋調査士	申請人	縮尺 1/250
昭和58年2月5日 作成	4012280	

地図整理番号：M48492

登記年月日：昭和38年2月14日

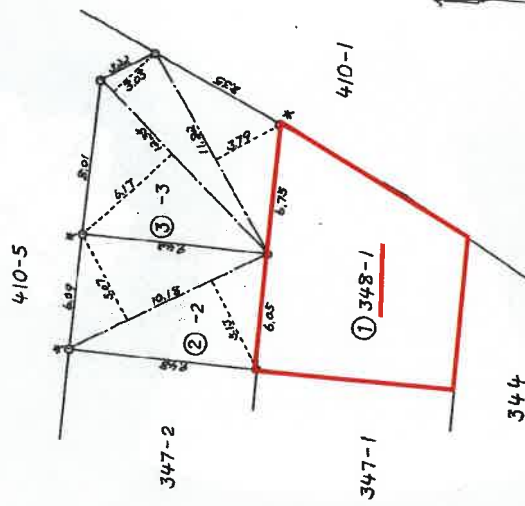
これは図面に記載されている内容を説明した書面である。
 令和7年11月14日 大阪法務局北大阪支局 登記官

前 348 後・新 7
 地 番 348番地1,-2,-3
 土地の所在 摂津市昭和園

地積測量図

S58.2.14

- ③ 348-3
 $12.35 \times 6.17 = 76.1995$
 $12.35 \times 3.03 = 37.4205$
 $11.82 \times 3.79 = 44.7978$
 158.4178
 $1/2 \quad 79.2089$
- ② 348-2
 $10.18 \times 5.07 = 51.6126$
 $10.18 \times 5.73 = 58.2234$
 103.8360
 $1/2 \quad 51.9180$
- ① 348-1 (雑地)
 $243.00 - 51.9180 - 79.2089 = 111.8731$



○キ 金属標
 ○ コンクリート杭

昭和38年2月14日

作製者 土地測量士	申請人	縮尺 1/250
(昭和38年2月5日作成)		

4012281

地図管理番号：M48491

登記年月日：平成30年1月24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。
令和7年11月14日 大阪法務局北大阪支局

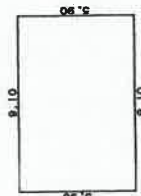
登記官

A4版に縮小

建物図面 (写)

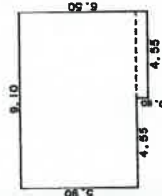
各階平面図

1 階



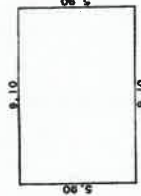
$$\begin{aligned} \text{求積表} \\ 5.90 \times 9.10 &= 53.6900 \\ \text{床面積} &53.69 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

2 階



$$\begin{aligned} \text{求積表} \\ 5.90 \times 4.55 &= 26.8450 \\ 6.50 \times 4.55 &= 29.5750 \\ \text{合計} &56.4200 \\ \text{床面積} &56.42 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

3 階

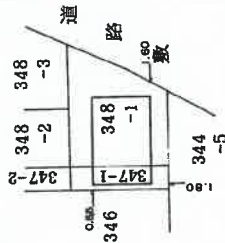


$$\begin{aligned} \text{求積表} \\ 5.90 \times 9.10 &= 53.6900 \\ \text{床面積} &53.69 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

建物図面

H3.1.24

家屋番号	348番1
建物の所在	豊津市昭和團 348番地1.347番地1



作成者

年 1月 23日(作製)

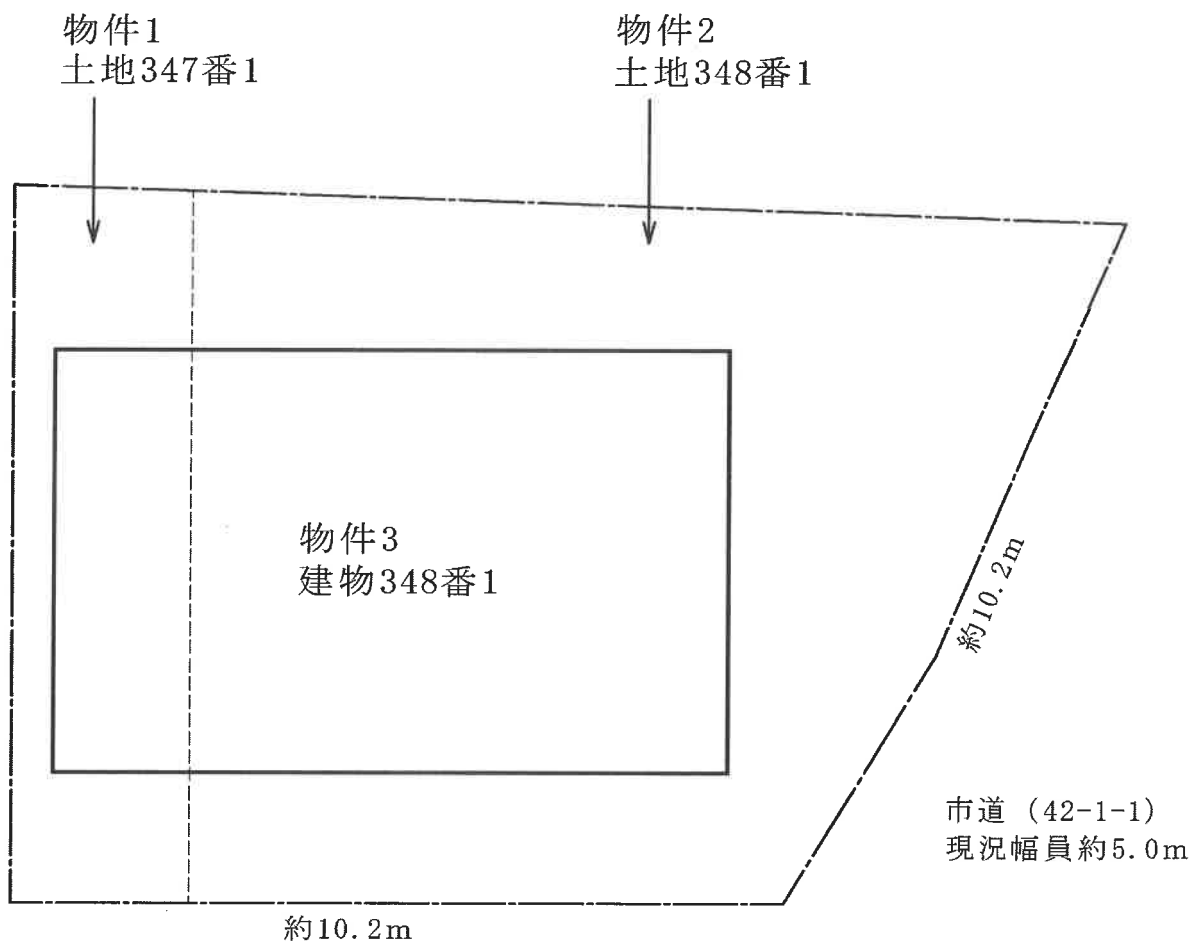
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

4012626

地図整理番号：M48493



土地建物位置関係図

