

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□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陳述者ではありません。	
<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) 本人	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。
- 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60万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 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60万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5人以上の場合は、本用紙を複数枚用いてください。
- 役員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 7月 7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 7月22日 午前 9時00分から 令和 8年 7月29日 午後 5時00分まで
開札期日 場 所	令和 8年 8月 5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 8月19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 7月 7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希望ヶ丘四丁目

地 番 11番8

地 目 宅地

地 積 267.51平方メートル

共有者 A 持分75分の49

共有者 B 持分75分の13

共有者 C 持分75分の13

2 所 在 大阪府豊能郡豊能町希望ヶ丘四丁目11番地8

家屋 番号 11番8

種 類 居宅

構 造 木造ルーフィング葺2階建

床 面 積 1階 103.51平方メートル

2階 73.65平方メートル

共有者 A 持分75分の49

共有者 B 持分75分の13

共有者 C 持分75分の13



物件明細書

令和 7年12月 9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希望ヶ丘四丁目

地 番 11番8

地 目 宅地

地 積 267.51平方メートル

共有者 A 持分75分の49

共有者 B 持分75分の13

共有者 C 持分75分の13

2 所 在 大阪府豊能郡豊能町希望ヶ丘四丁目11番地8

家屋 番号 11番8

種 類 居宅

構 造 木造ルーフィング葺2階建

床 面 積 1階 103.51平方メートル

2階 73.65平方メートル

共有者 A 持分75分の49

共有者 B 持分75分の13

共有者 C 持分75分の13



令和7年(ケ)第169号
令和7年10月15日受理
令和 年 月 日提出
7.11.17

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希望ヶ丘四丁目
地 番 11番8
地 目 宅地
地 積 267.51平方メートル
共有者 A 持分75分の49
共有者 B 持分75分の13
共有者 C 持分75分の13

2 所 在 大阪府豊能郡豊能町希望ヶ丘四丁目11番地8
家屋 番号 11番8
種 類 居宅
構 造 木造ルーフイング葺2階建
床 面 積 1階 103.51平方メートル
2階 73.65平方メートル
共有者 A 持分75分の49
共有者 B 持分75分の13
共有者 C 持分75分の13



その他の事項

1 表札等の表示

- (1) 表札 共有者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、形状は概ね建物図面（各階平面図）のとおりであり、公簿面積と概ね一致した。
- (2) 目的土地は、丘陵地に造成された団地に所在しており、周辺地が傾斜していることなどから、北側道路との間には最大1.6メートル程度の高低差があり、東側及び南側隣地との間の擁壁は最大4～5メートル程度の高さ（目測）がある。
- (3) 目的土地は、建築基準法上の道路に接面している。
- (4) 目的土地の北東部にカーポートが存在する。
- (5) 目的土地の北東側の土地にプロパンガスを保管する倉庫が存在する。

3 目的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、北側屋根の軒先に剥離があり、天井や壁に亀裂が見受けられるほか、壁クロスの剥離があるなど、経年相当の劣化、損耗が認められる。また、目的建物内では猫が飼育されていたが、特段の動物臭は感じられなかった。
- (3) 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
共有者A	<ol style="list-style-type: none">1 目的建物には、私と家族で居住しています。2 目的建物では、猫を3匹飼育しています。3 目的建物について、修繕を要するような大きな不具合はないと思います。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年10月15日 15:30-15:45	大阪法務局北出張所	公図等調査
7年10月20日 14:10-14:20	豊能町役場	道路及び課税関係調査
7年10月20日 14:30-14:35	物件所在地	物件及び占有確認、共有者Aと面談
7年10月30日 14:00-14:10	大阪府咲州庁舎	建築確認関係調査
7年11月1日 9:15-10:15	物件所在地	立入調査(評価人帯同)、共有者A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

登記年月日：平成27年10月25日

公用

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15日 大阪法務局北出張所

登記官

(6枚目)

請求番号：35-3

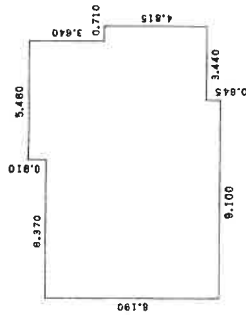
建築物平面図 又、10.25

家屋番号	11 ~ 8
建物の所在	豊能郡豊能町希望ヶ丘4丁目11番地8

556406

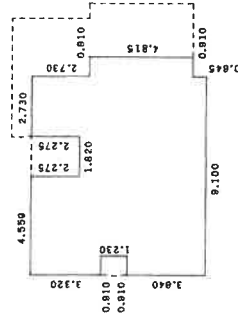
各階平面図

1階

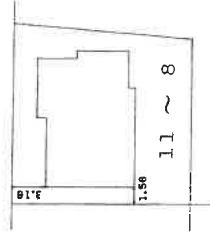


求積表	
2.275 x 2.730 =	6.210750
2.275 x 4.550 =	10.351250
0.455 x 9.100 =	4.140500
0.590 x 10.010 =	5.905800
2.630 x 8.100 =	11.193000
2.895 x 10.010 =	28.979950
0.845 x 9.100 =	5.889500
合計	73.850850
床面積	73.85 m ²

2階



道路



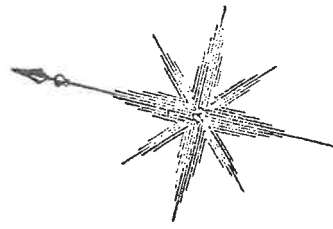
11 ~ 7

11 ~ 6

19

A4判に縮小

(○写真撮影場所・方向)



作製者
士地調査
家屋

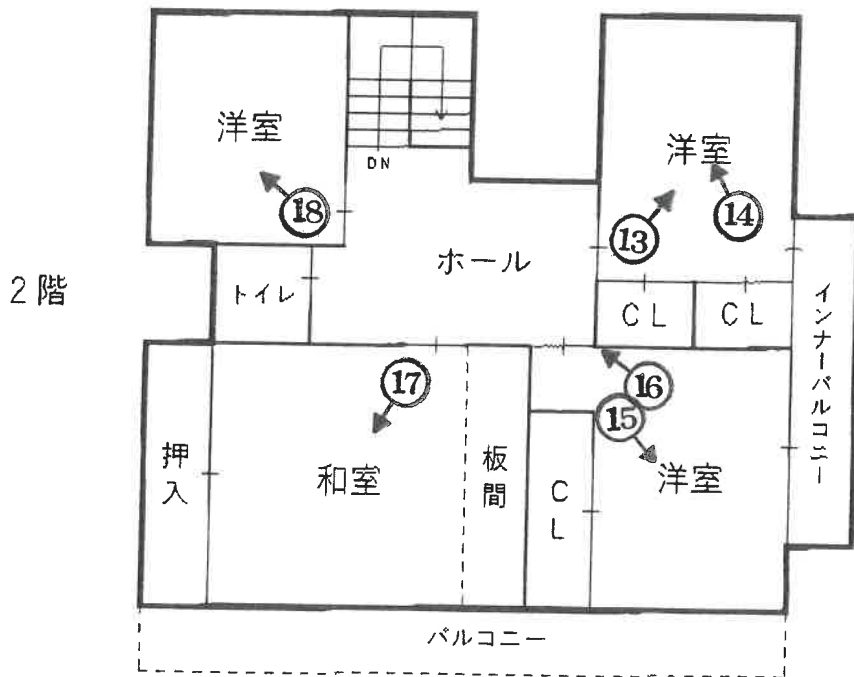
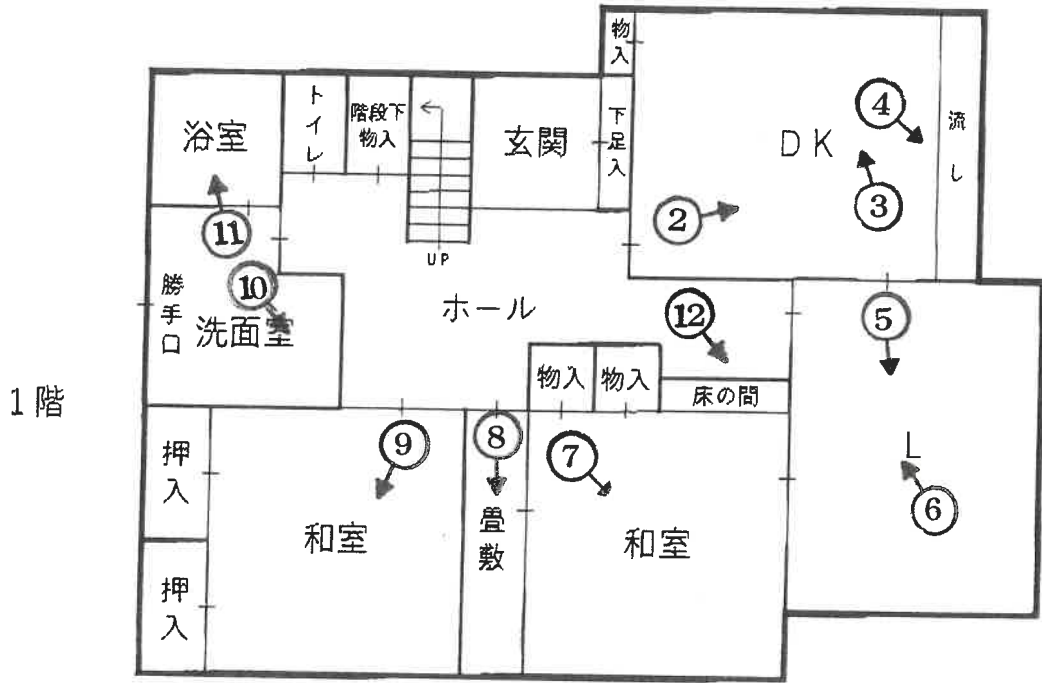
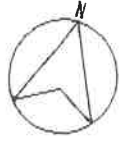
平成27年10月24日作成

縮尺
1/250

申請人

縮尺
1/500

間取略図



(←○写真撮影場所・方向)

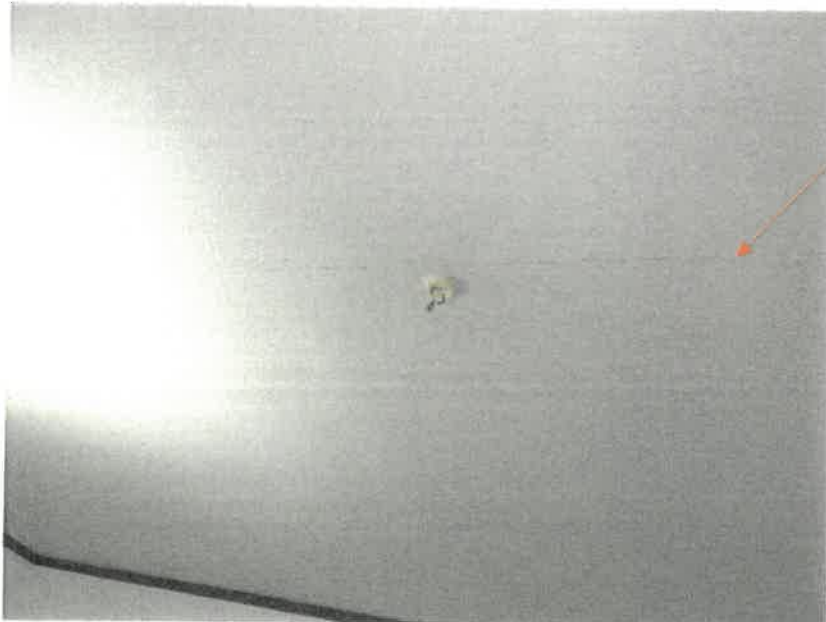


①

目的建物



②



③

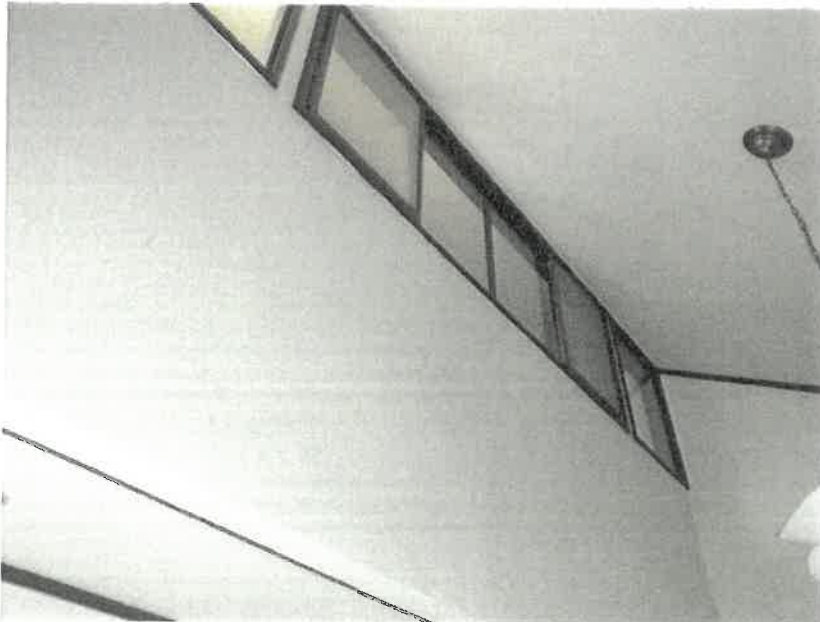
天井の亀裂



④



⑤



⑥

上部の状況



⑦



⑧



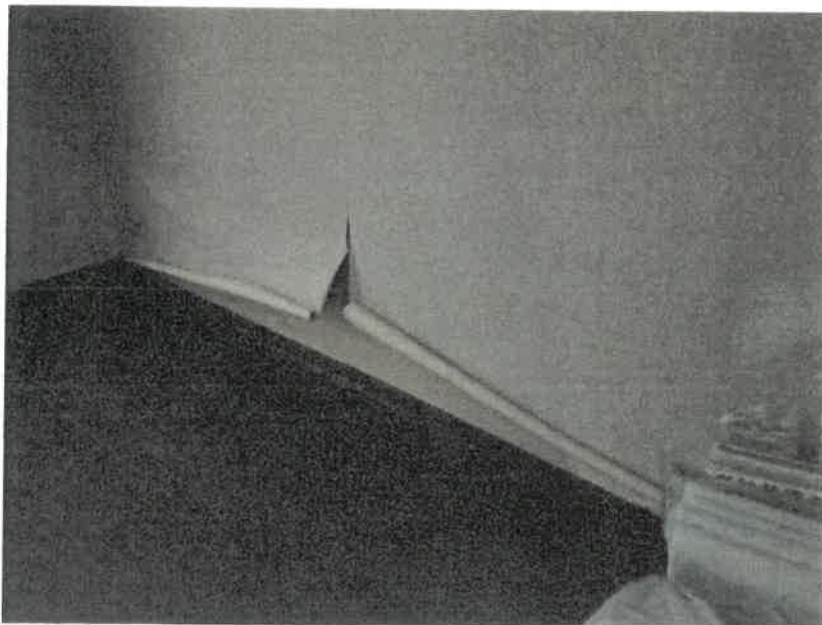
⑨



⑩



⑪



⑫

壁クロス剥離



⑬

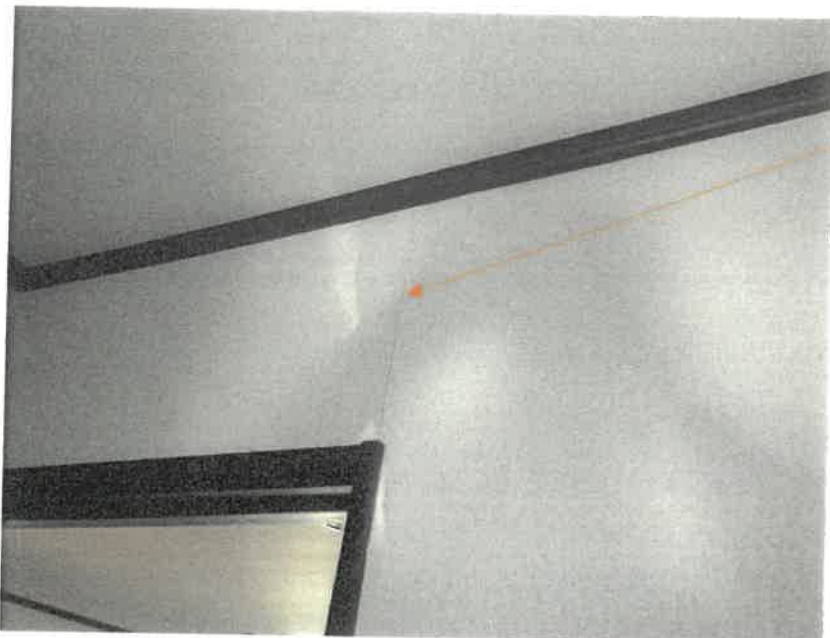


⑭

天井の亀裂



⑮



①⑥
壁の亀裂



①⑦



①⑧

求 意 見 書

高 橋 洋 子 殿

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 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 4月 1日

評価人

高橋 洋子

印



物 件 目 録

1 所 在 大阪府豊能郡豊能町希望ヶ丘四丁目

地 番 11番8

地 目 宅地

地 積 267.51平方メートル

共有者 A 持分75分の49

共有者 B 持分75分の13

共有者 C 持分75分の13

2 所 在 大阪府豊能郡豊能町希望ヶ丘四丁目11番地8

家屋 番号 11番8

種 類 居宅

構 造 木造ルーフィング葺2階建

床 面 積 1階 103.51平方メートル

2階 73.65平方メートル

共有者 A 持分75分の49

共有者 B 持分75分の13

共有者 C 持分75分の13



令和7年(ケ)第169号
令和7年11月1日 現地調査
令和7年11月29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

高橋 洋子 印

第1 評価額

一 括 価 格	
金 5,760,000円	
内 訳 価 格	
物件1	金 1,460,000円
物件2	金 4,300,000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 地番 地目 地積	物件目録記載のとおり	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	特記事項参照
番号	特記事項		
1	<ol style="list-style-type: none"> 1. 地積測量図を基に現地概測したところ、現況と登記は概ね符合するものと思われる。 2. 目的土地は、目的建物の敷地として利用されている。 3. 目的土地の北東側にカーポートが設置されている。また、車庫部分に置かれている動産類が、東側隣接地にはみ出している可能性が考えられる。 4. 目的土地の北東に、集中プロパンガスの貯蔵庫が存する。 		
2	<ol style="list-style-type: none"> 1. 建物図面を基に現地概測したところ、現況と登記は概ね符合するものと思われる。 2. 目的建物内で猫3匹が飼育されており、建具等に爪とぎ跡等が認められるが、動物臭は特に感じられなかった。 		

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 箕面萱野駅 北東方 道路距離 約14.8km
	国際文化公園都市モノレール線 彩都西駅 ほぼ北方 道路距離 約10.8km
	(別添「位置図」参照) 阪急バス 希望ヶ丘四丁目停留所 東方 道路距離 約200m
付近の状況	中規模一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域。地域に特段の変動要因は認められず、当面現況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 40%
	容積率 80%
	防火規制 なし
その他の規制	宅地造成等工事規制区域，砂防指定地，建物の高さ10m以下，外壁後退全周1.5m以上，最低敷地面積200㎡以上，第1種高度地区等
画地条件	規模 267.51㎡
	形状 略台形
	間口・奥行 間口：（北）約16.7m・奥行：約16.6～16.9m
	高低差等 緩やかな西向き下り傾斜の地勢にあり，北西端において，北側接面道路より最大約1.6m高位である。また，目的土地は東側及び南側隣接地より低く，各隣接地との間にコンクリート擁壁が築造されている。高低差は，南側隣接地との間で約4～5m（但し目測による）であり，本件共有者によると，コンクリート擁壁は豊能町（東側及び南側隣接地の所有者）が管理しているとのことである。
接面道路の状況	北側 幅員約5.3m町道（希望ヶ丘69号線，建築基準法第42条第1項第1号）
	接道状況 中間画地
土地の利用状況等	現況 住宅の敷地
	東側 空地
	西側 住宅
	南側 空地
	北側 道路
供給処理施設	上水道 あり
	ガス配管 あり（集中プロパンガス）
	下水道 あり
<small>(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。</small>	

<p>土壌汚染等</p>	<p>旧土地台帳によると、従前の地目は「山林」であった。旧住宅地図においても、昭和60年代より宅地開発が始まる以前は山林であった。現在、目的土地周辺に、土壌汚染対策法上の要措置区域等は存しないが、土壌汚染の有無及びその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調査を要する。</p>
<p>特記事項</p>	<p>防災関連情報（洪水、土砂災害、ため池、液状化、避難所等）については、地方自治体及び国土交通省が公開しているハザードマップ等による確認が望ましい。なお、ハザードマップ等の情報は更新される場合があること、各種被害の想定区域外において被害が発生する可能性があること、想定以上の規模の被害が発生する可能性があることに注意を要する。</p>

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)	平成2年9月24日新築
	経過年数	約35年
	経済的残存耐用年数	約5年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	ルーフィング葺
	外 壁	吹付等
	内 壁	ビニールクロス等
	天 井	ビニールクロス, 空目天井, 桎目天井等
	床	フローリング, 畳等
	設 備	電気設備, 給湯設備, 給排水設備等
	その他	特になし
床面積（現況）	延177.16㎡ 増築は認められず, 現況と登記数量は同じである。	
現況用途等	階 層	2階建
	現況用途	居宅
	間 取	6LDK
品 等	普通	
保守管理の状態	<p>目的建物には, 経年による汚損, 劣化が認められた外, 以下の損傷等が認められた。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・1階のDK, 2階の東側洋室2室の天井に亀裂が認められた。 ・1階の南西側和室の押入の襖が一部外されていた。 ・北側の屋根の軒先が一部剥がれていた。 	
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおりである。	
特 記 事 項	<ol style="list-style-type: none"> 1. 建築確認（有）・検査済証（有） 2. 目的建物について, 建築時期・構造・種類等の要因を踏まえ, 現地調査を行った結果, 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。 	

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	建付地価格等 (円) (千円未満四捨五入) オ (ア×イ×ウ×エ)
1	20,900	1.00	267.51	0.90	5,032,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 豊能-3

公示価格等 23,500円/㎡ × 時点修正 100.0/100 × 標準化補正 100/102 × 地域格差 100/110 = 標準画地価格 20,900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 (※1)	規模	形状	その他	総合 (相乗積)
	1.02	1.00	1.00	1.00	1.02

(※1) 方位

◇地域格差：	街路	接近	環境 (※2)	行政	総合 (相乗積)
	1.00	1.00	1.10	1.00	1.10

(※2) 周辺状況

イ 個別格差：	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

ウ 地積： 登記数量を採用した。

エ 建付減価： 土地と建物の適応の状態を考慮した。

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	250,000	177.16	0.11	4,872,000

ウ 現価率

経過年数 約35年， 観察減価 35%

経済的残存耐用年数 約5年， 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約5年 / (経過年数約35年 + 経済的残存耐用年数約5年) } × (1 - 0.35)

= 0.11

※ 観察減価は、中古建物に係る市場の特性 (▲30%)，保守管理の状態 (▲5%) 等を考慮した。

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) (1①オ) 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	5,032,000	0.50	法定地上権	2,516,000

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	5,032,000	- 2,516,000		0.97	0.60		1,460,000
2	4,872,000	+ 2,516,000	1.00	0.97	0.60	0	4,300,000
一括価格 (合計)							5,760,000

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の使用可能性を完全に排除出来ないことによる市場性の減退を考慮し、市場性修正率を 0.97 と判定した。

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0.60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 豊能一3

所 在 : 豊能郡豊能町希望ヶ丘6丁目4番20
価 格 : 23,500円/㎡
位 置 : 北大阪急行電鉄 箕面萱野駅 北東方 約15.0km (道路距離)
価格時点 : 令和7年1月1日
地 積 : 206㎡
供給処理施設 : 水道, ガス, 下水
接面街路 : 東側5.5m町道
用途指定等 : 第1種低層住居専用地域 (建ぺい率40%, 容積率80%)
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7年度)

物件1 : 4,202,314円 (土地)
物件2 : 3,188,223円 (建物)

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 間取略図

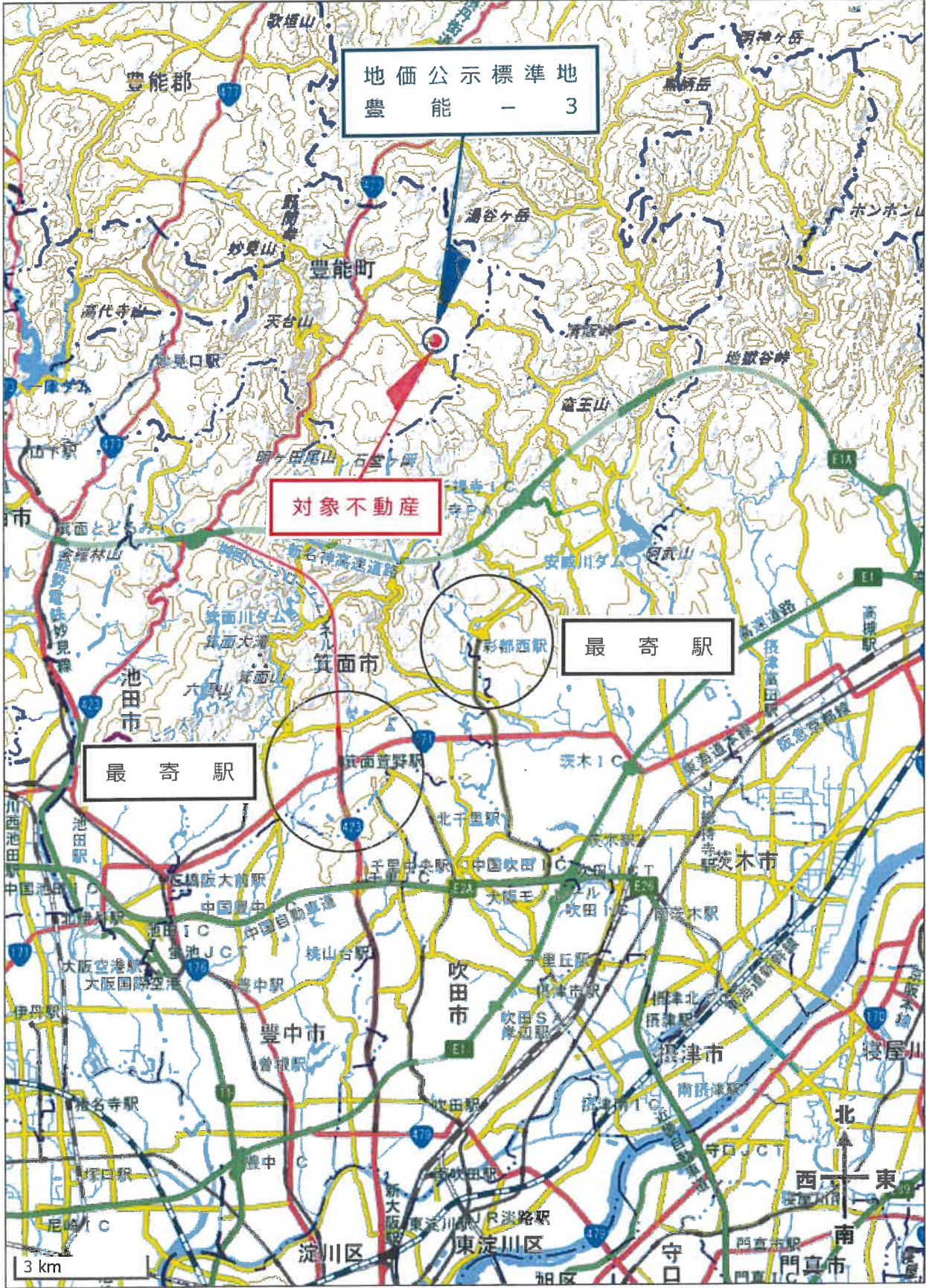
以 上

物 件 目 録

- 1 所 在 大阪府豊能郡豊能町希望ヶ丘四丁目
地 番 11番8
地 目 宅地
地 積 267.51平方メートル
共有者 A 持分75分の49
共有者 B 持分75分の13
共有者 C 持分75分の13
- 2 所 在 大阪府豊能郡豊能町希望ヶ丘四丁目11番地8
家屋 番号 11番8
種 類 居宅
構 造 木造ルーフィング葺2階建
床 面 積 1階 103.51平方メートル
2階 73.65平方メートル
共有者 A 持分75分の49
共有者 B 持分75分の13
共有者 C 持分75分の13



位置図



地理院地図

登記年月日：平成2年10月25日

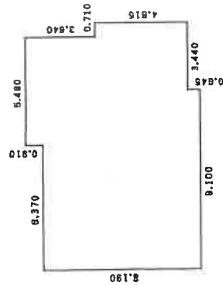
各階平面図 建物平面図 各階平面図 縮尺 1/500

家屋番号 11 ~ 8

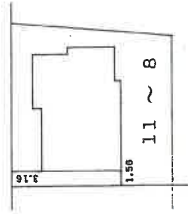
建物の所在 豊能郡豊能町希望ヶ丘4丁目11番地8

556406

1階



道

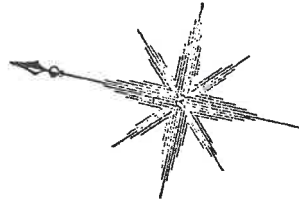
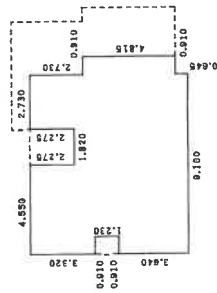


11 ~ 7

19

11 ~ 6

2階



製作者

主地産士
藤原

縮尺 1/250

平成2年10月24日作成

申請人

縮尺 1/500

建物図面・各階平面図写
(原図縮小)

間取略図

