

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
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 ☐ 男性 ☐ 女性
	生年月日 ☐ 昭和 ☐ 平成 ☐ 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	☐ 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 ☐ 男性 ☐ 女性
2	生年月日 ☐ 昭和 ☐ 平成 ☐ 西暦 年 月 日
	住 所
	(フリガナ)
	氏 名
3	性 別 ☐ 男性 ☐ 女性
	生年月日 ☐ 昭和 ☐ 平成 ☐ 西暦 年 月 日
	住 所
	(フリガナ)
4	氏 名
	性 別 ☐ 男性 ☐ 女性
	生年月日 ☐ 昭和 ☐ 平成 ☐ 西暦 年 月 日
	住 所

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。
- 役員は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 9月18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10月 5日 午前 9時00分から 令和 8年10月13日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年10月20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11月 4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 9月18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	49,960,000 39,968,000	一括	9,992,000	184,540	68,699
1	24,180,000				
2	25,780,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-----|--------------|
| 1 | 所 在 | 吹田市藤白台二丁目 |
| | 地 番 | 125番281 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 302.47平方メートル |
-
- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 2 | 所 在 | 吹田市藤白台二丁目125番地281 |
| | 家屋 番号 | 125番281 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 92.10平方メートル
2階 56.49平方メートル |
- (現況)
- | | | |
|--|-------|-------------------------------------|
| | 床 面 積 | 1階 約102.75平方メートル
2階 約91.25平方メートル |
|--|-------|-------------------------------------|



物 件 明 細 書

令和 8 年 7 月 22 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, 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。



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|-------------------------------------|
| 1 | 所 在 | 吹田市藤白台二丁目 |
| | 地 番 | 125番281 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 302.47平方メートル |
| 2 | 所 在 | 吹田市藤白台二丁目125番地281 |
| | 家屋 番号 | 125番281 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 92.10平方メートル
2階 56.49平方メートル |
| | (現況) | |
| | 床 面 積 | 1階 約102.75平方メートル
2階 約91.25平方メートル |



令和8年(ケ)第135号
令和8年5月11日受理
令和 年 月 日提出
8.6.16

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 | 吹田市藤白台二丁目 |
| | 地 番 | 1 2 5 番 2 8 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 0 2 . 4 7 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 吹田市藤白台二丁目 1 2 5 番地 2 8 1 |
| | 家屋 番号 | 1 2 5 番 2 8 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 9 2 . 1 0 平方メートル
2 階 5 6 . 4 9 平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	吹田市藤白台2丁目28-13		
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異なる（ ☒ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☒ 床面積：1階約102.75㎡、2階約91.25㎡		
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 ☐ その他の者 上記の者が本建物を住居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

- (1) 表札 所有者の姓
- (2) 郵便受け 「(有)タステイ」

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するものと思われる。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) 目的土地付近は概ね北側が高い地勢にあり、目的土地のうち目的建物の敷地部分（建物敷地部分）が車庫部分よりも1.2メートル程度高い。また、建物敷地部分は、前面道路よりも1.5メートル程度高く、北東側隣地よりも1～1.5メートル程度低い。
- (3) 目的土地は、建築基準法上の道路に接面している。
- (4) 目的土地の南東部分に工作物（車庫）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。1階及び2階に増築部分がある。また、北西側洋室に屋根裏収納（最大天井高約1.6メートル）が存在する。
- (2) 目的建物は、経年相当の劣化、損耗が認められる。
- (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
所有者	1 目的建物には、私と家族が住んでいます。 2 郵便受けに記載されている「(有)タステイ」は、私が代表を務める会社ですが、郵便物が送られてくることがあるため表示しているものです。同会社は、目的建物を使用していません。 3 目的建物の増築は、昭和の終わりに近い頃に行ったものだと思います。 4 目的建物には、直ちに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

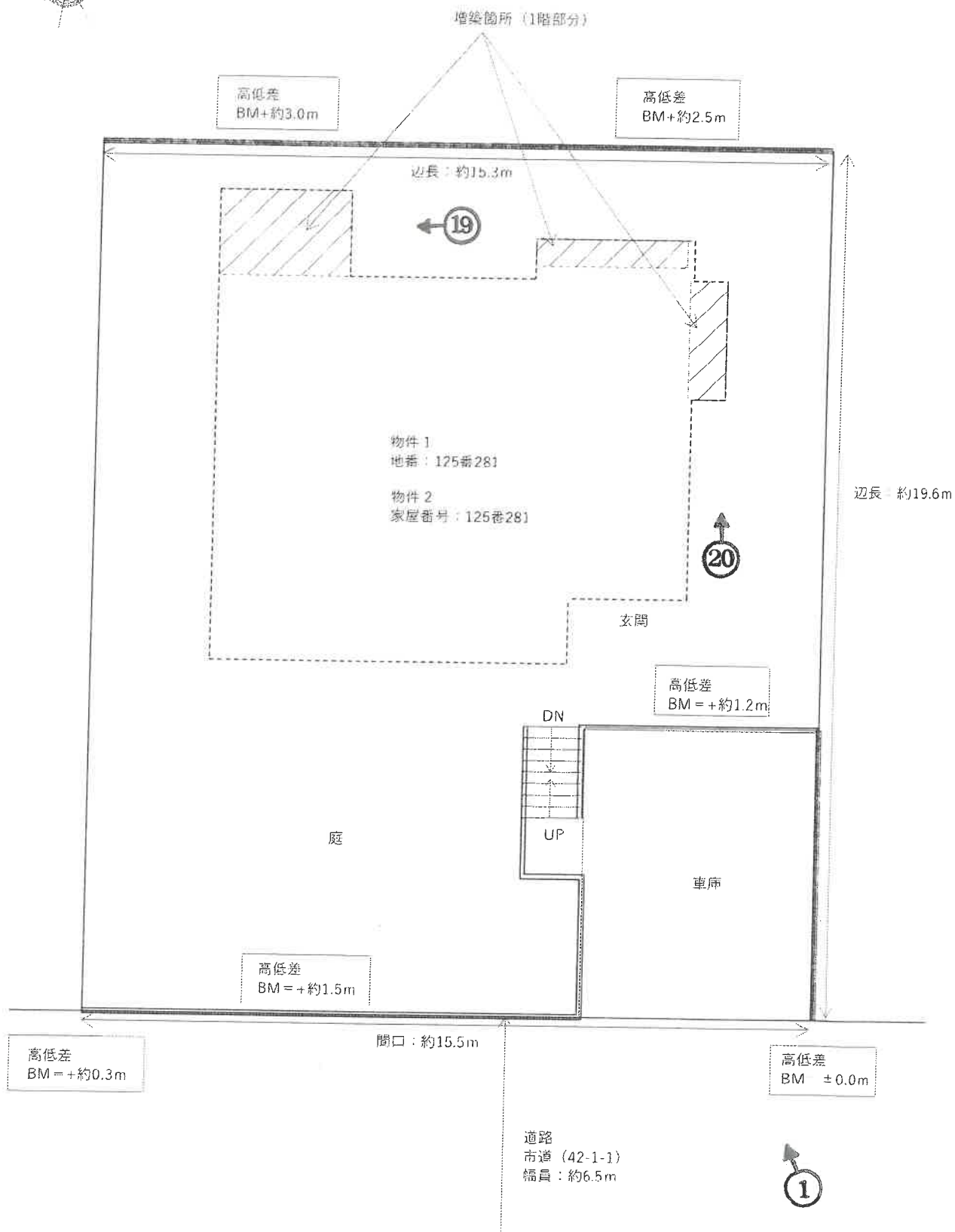
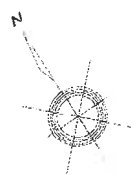
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
8年 5月12日 11:30-11:45	大阪法務局北出張所	公図等調査
8年 5月12日 11:50-11:55	中之島図書館	物件確認
8年 5月13日 13:00-13:10	物件所在地	物件及び占有確認、債務者兼所有者と面談
8年 5月15日 14:50-15:10	吹田市役所	道路及び課税関係調査
8年 5月18日 13:15-13:30	大阪法務局北出張所	法人調査
8年 6月 4日 12:50-14:00	物件所在地	立入調査（評価人帯同）、所有者と面談

(特記事項)

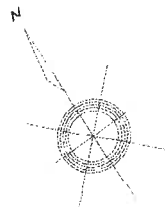
- ☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。
- ☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。
- ☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。
- ☐

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

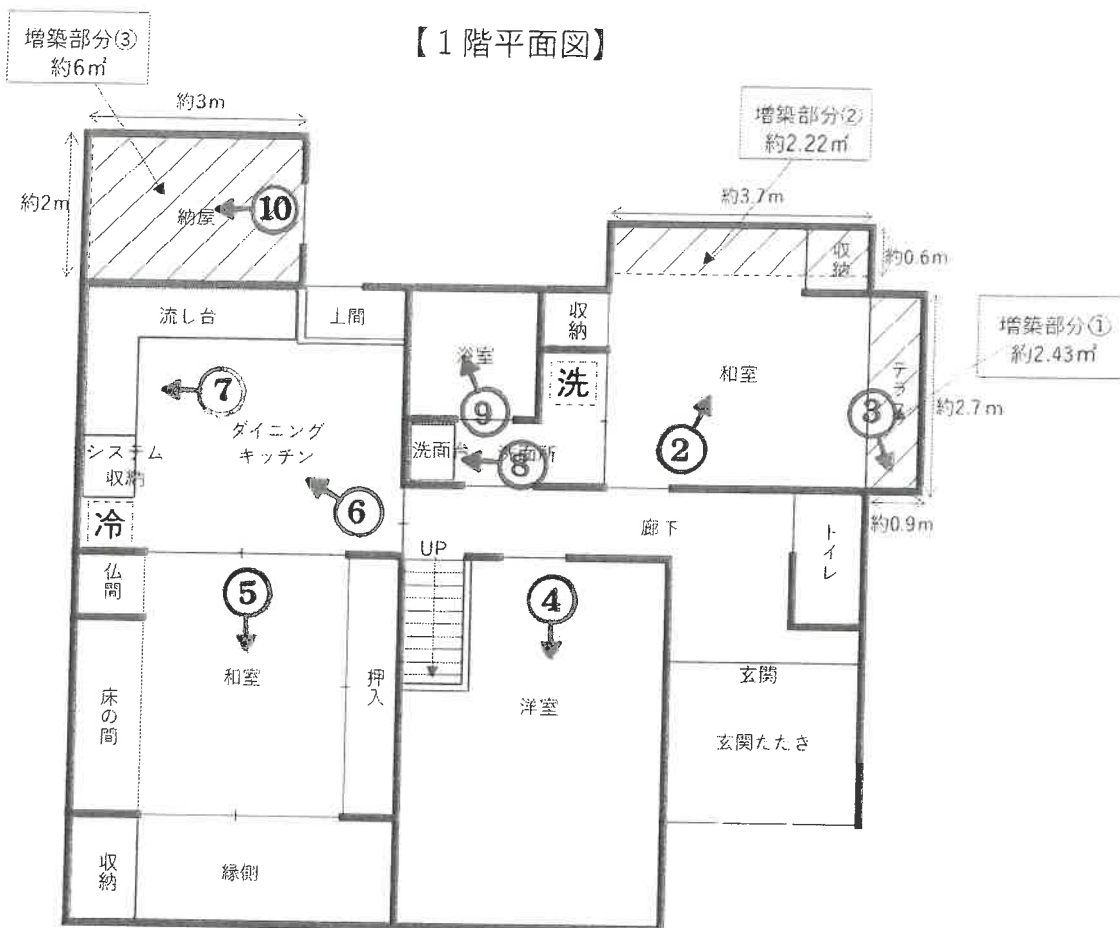
【令和8年（ケ）第135号 土地建物位置関係図】



（←○写真撮影場所・方向）



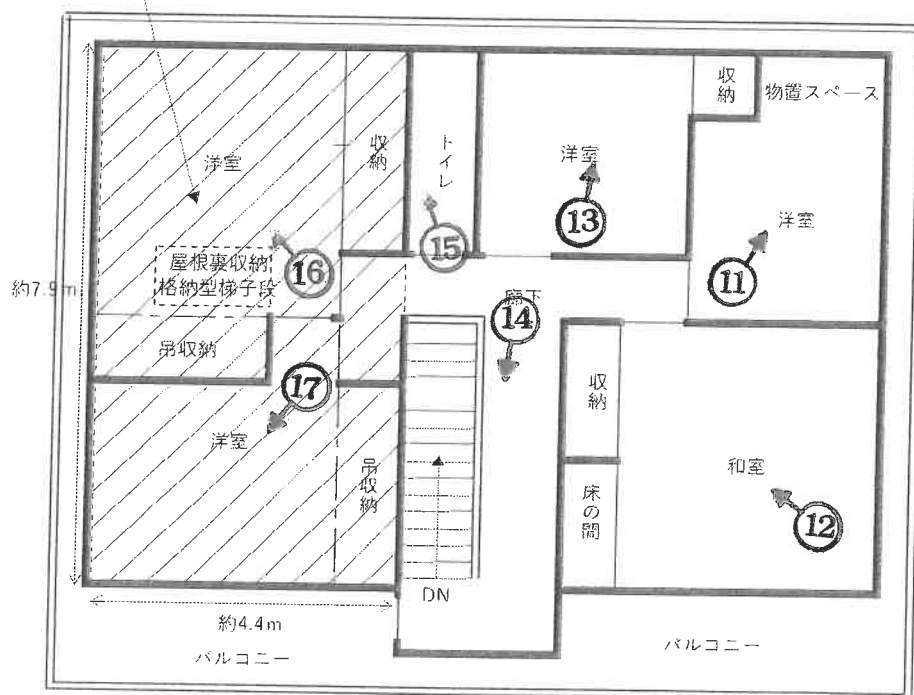
【1階平面図】



洋室

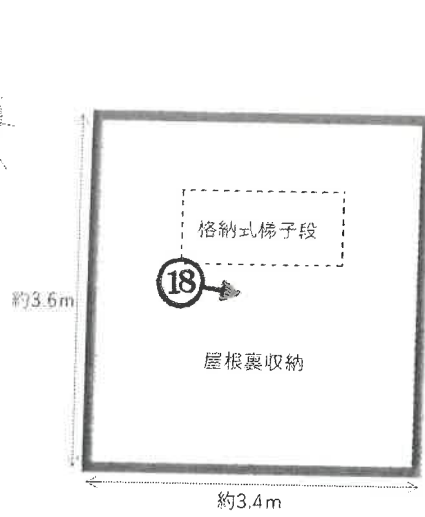
増築部分④ 約34.76㎡

【2階平面図】



(←○写真撮影場所・方向)

【屋根裏収納】



【増築面積の計算式】



(1階)

増築部分①

$$\text{約}2.7\text{m} \times \text{約}0.9\text{m} = \text{約}2.43\text{m}^2$$



(1階)

増築部分②

$$\text{約}0.6\text{m} \times \text{約}3.7\text{m} = \text{約}2.22\text{m}^2$$



(1階)

増築部分③

$$\text{約}2\text{m} \times \text{約}3\text{m} = \text{約}6\text{m}^2$$

(1階 計)

1階 約10.65m²



(2階)

増築部分④

$$\text{約}4.4\text{m} \times \text{約}7.9\text{m} = \text{約}34.76\text{m}^2$$

(←○写真撮影場所・方向)



①

目的建物



②



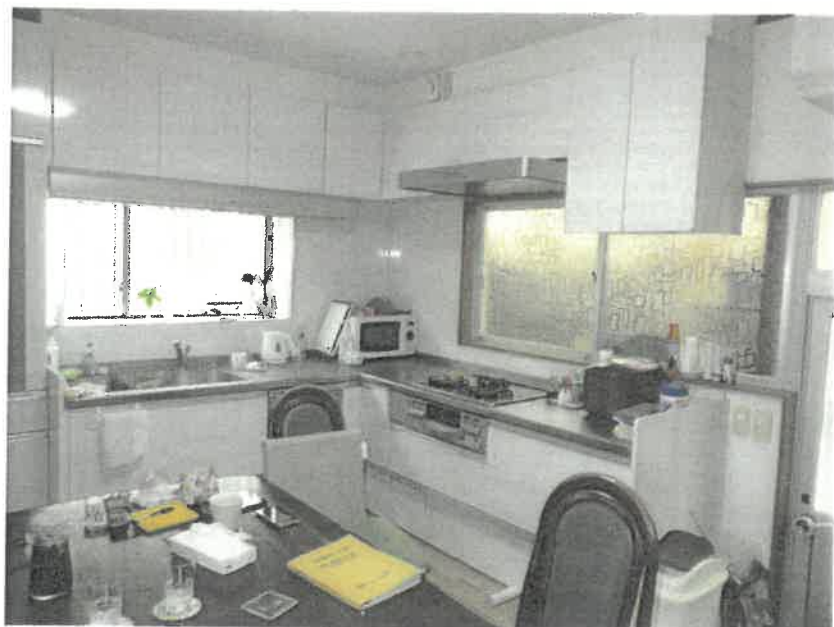
③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



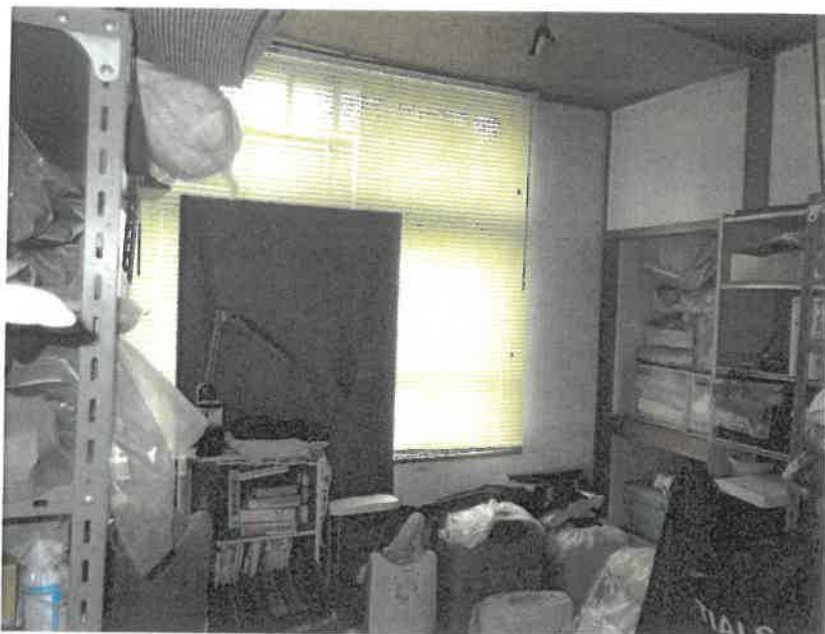
⑩



⑪



⑫



⑬



⑭



⑮



①⑥

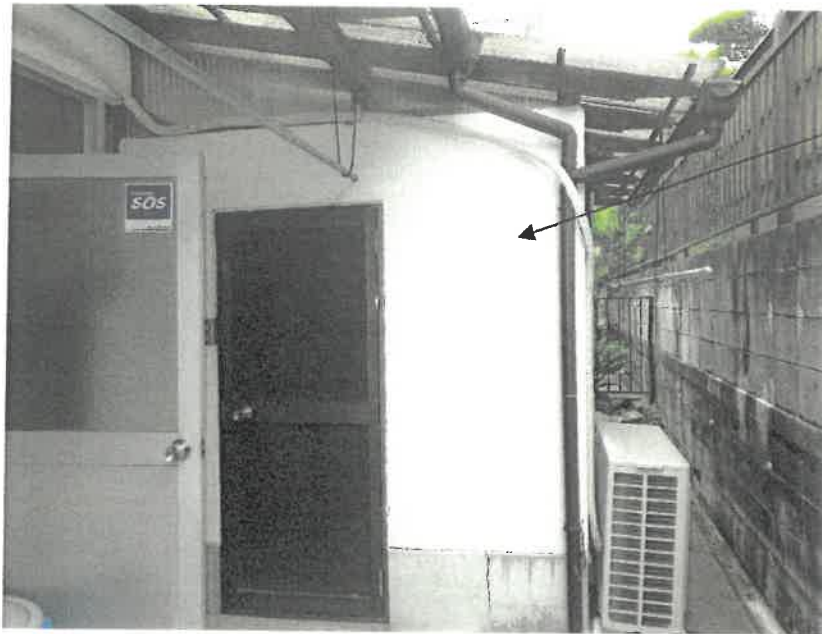


①⑦



①⑧

2階屋根裏収納



①9

増築部分



②0

増築部分

令和8年（ケ） 第135号

令和8年6月4日 現地調査

令和8年6月12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

池木 俊博

第1 評価額

一 括 価 格	
金 49,960,000円	
内 訳 価 格	
物件1	金 24,180,000円
物件2	金 25,780,000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	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	床面積については特記事項のとおり																
番号	特 記 事 項																		
1	■地積について 目的土地の位置、形状、規模等について実地調査を行った結果、全部事項証明書（土地）記載事項と現況は概ね一致することを確認した。ただし、境界等を明示するものを全て確認できない状況での概測には一定の限界があるため、正確な地積を確定するには専門家の測量が必要である。																		
2	■床面積について 目的建物は後記「間取略図」に記載したとおり、複数の増築箇所が存在すると推定され、現況の床面積と登記の床面積が一部異なることを確認した。床面積の数量については下記のとおりである。なお、増築時期の詳細は不明である。 <table border="1"> <thead> <tr> <th></th><th>現況面積</th><th>登記面積</th><th>相違面積</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1階</td><td>約102.75㎡</td><td>92.10㎡</td><td>約10.65㎡</td></tr> <tr> <td>2階</td><td>約91.25㎡</td><td>56.49㎡</td><td>約34.76㎡</td></tr> <tr> <td>合計</td><td>約194.00㎡</td><td>148.59㎡</td><td>約45.41㎡</td></tr> </tbody> </table> なお、限られた条件の中での概測であるため、正確な建物の位置、形状及び床面積を確定するには専門家の測量が必要である。				現況面積	登記面積	相違面積	1階	約102.75㎡	92.10㎡	約10.65㎡	2階	約91.25㎡	56.49㎡	約34.76㎡	合計	約194.00㎡	148.59㎡	約45.41㎡
	現況面積	登記面積	相違面積																
1階	約102.75㎡	92.10㎡	約10.65㎡																
2階	約91.25㎡	56.49㎡	約34.76㎡																
合計	約194.00㎡	148.59㎡	約45.41㎡																

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	阪急千里線 北千里駅 東方 道路距離 約900m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	中規模以上の住宅が建ち並ぶ環境の良い住宅地域	
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	第一種低層住居専用地域
	建ぺい率	40%
	容積率	80%
	防火規制	建築基準法第22条区域
	その他の規制	・10m第1種高度地区 ・絶対高さ制限：10m ・外壁後退：1.5m ・千里ニュータウン地区地区計画 ・日影規制（1.5m/3h-2h） ・宅地造成等工事規制区域、大規模盛土造成地マップ（盛土区域・谷埋め型） ・景観計画区域・屋外広告物規制区域（禁止区域） ・立地適正化計画（都市機能誘導区域、居住誘導区域）
画地条件	規模	302.47㎡
	形状	ほぼ長方形
	間口・奥行	間口約15.5m・奥行約19.6m
	高低差等	目的建物の地盤面は接面道路から約1.5m高い（車庫部分より約1.2m高い）、北東側隣接地は目的建物の地盤面より約1m～1.5m高い。
接面道路の状況	南西側	幅員約6.5m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	戸建住宅の敷地
	北西側	戸建住宅
	南東側	戸建住宅
	南西側	道路
	北東側	戸建住宅
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	目的土地に関連する登記簿・閉鎖登記簿・土地台帳等及び過去の住宅地図による地歴調査の結果から土壌汚染の端緒を示す情報は見受けられない。また、目的土地が所在する街区に関して、調査時点において法令上の有害物質使用特定施設及び土壌汚染対策法上の要措置区域等の指定はない。以上から、目的土地に関しては土壌汚染の可能性は低いと推定されるが、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	とくになし	

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）昭和44年2月15日新築
	経過年数	約57年
	経済的残存耐用年数	約0年
仕 様	構 造	鉄筋コンクリート造
	屋 根	陸屋根等
	外 壁	モルタル吹付
	内 壁	クロス、土壁等
	天 井	ビニールクロス、畳等
	床	フローリング、シート、カーペット敷等
	設 備	電気、給排水、衛生等
	その他	2階の増築部分に格納式梯子段で昇降する屋根裏収納が存在する。
床面積（現況）	延 約194.00㎡ 前記のとおり複数の増築箇所が認められる。現況数量は登記数量と異なり、現況数量を採用する。	
現況用途等	階 層	2階建
	現況用途	居宅
	間取り	後記、「間取略図」参照
品 等	上位	
保守管理の状態	概ね普通程度。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。	
特 記 事 項	①目的建物に係る建築確認済証及び検査済証の交付はいずれも確認できなかった。 ②新築時点・増築時点及び構造等から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。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。 ③目的土地南部に所在する駐車场上屋は、屋根を有するものの外気分断性が十分でないため、工作物等として把握した。 ④設備等の稼働の状況を確認したものではない。	

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	254,000	1.03	302.47	0.90	71,219,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 吹田-35

公示価格等 261,000円/㎡ × 時点修正 103.3/100 × 標準化補正 100/103 × 地域格差 100/103 ≒ 標準画地価格 254,000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	その他	総合（相乗積）
1.03 方位+3	1.00	1.00	1.00	1.03

◇地域格差：

街路	接近	環境	行政	総合（相乗積）
1.00	1.03 駅距離+3	1.00	1.00	1.03

イ 個別格差：

接面・方位	規模	形状	その他	総合（相乗積）
1.03 方位+3	1.00	1.00	1.00	1.03

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	303,000	194.00	0.04	2,351,000

ウ 現価率

経過年数 約57年

経済的残存耐用年数 約0年

観察減価 30%

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0年 / (経過年数57年 + 経済的残存耐用年数0年) } × (1 - 0.3)

≒ 0.04

※ 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	71, 219, 000	0. 50	法定地上権	35, 610, 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×オーカ]
1	71, 219, 000	－ 35, 610, 000		0. 97	0. 70		24, 180, 000
2	2, 351, 000	＋ 35, 610, 000	1. 00	0. 97	0. 70	0	25, 780, 000
一括価格 (合計)							49, 960, 000

ウ 占有減価

本件の場合不要。

エ 市場性修正

アスベスト建材の使用可能性による市場性減退を▲3% (0. 97) と査定した。

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 吹田-35

所 在 : 吹田市藤白台4丁目125番123「藤白台4-21-20」
価 格 : 261,000円/㎡
位 置 : 阪急千里線 北千里駅 北方 約600m (道路距離)
価格時点 : 令和8年1月1日
地 積 : 318㎡
供給処理施設 : 水道, ガス, 下水
接面街路 : 南東 6.5m 市道
用途指定等 : 第一種低層住居専用地域 (建ぺい率40%, 容積率80%)
地域の概要 : 中規模以上の住宅が建ち並ぶ環境の良い住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和7年度)

物件1 : 43,555,680円
物件2 : 3,462,945円

第7 附属資料

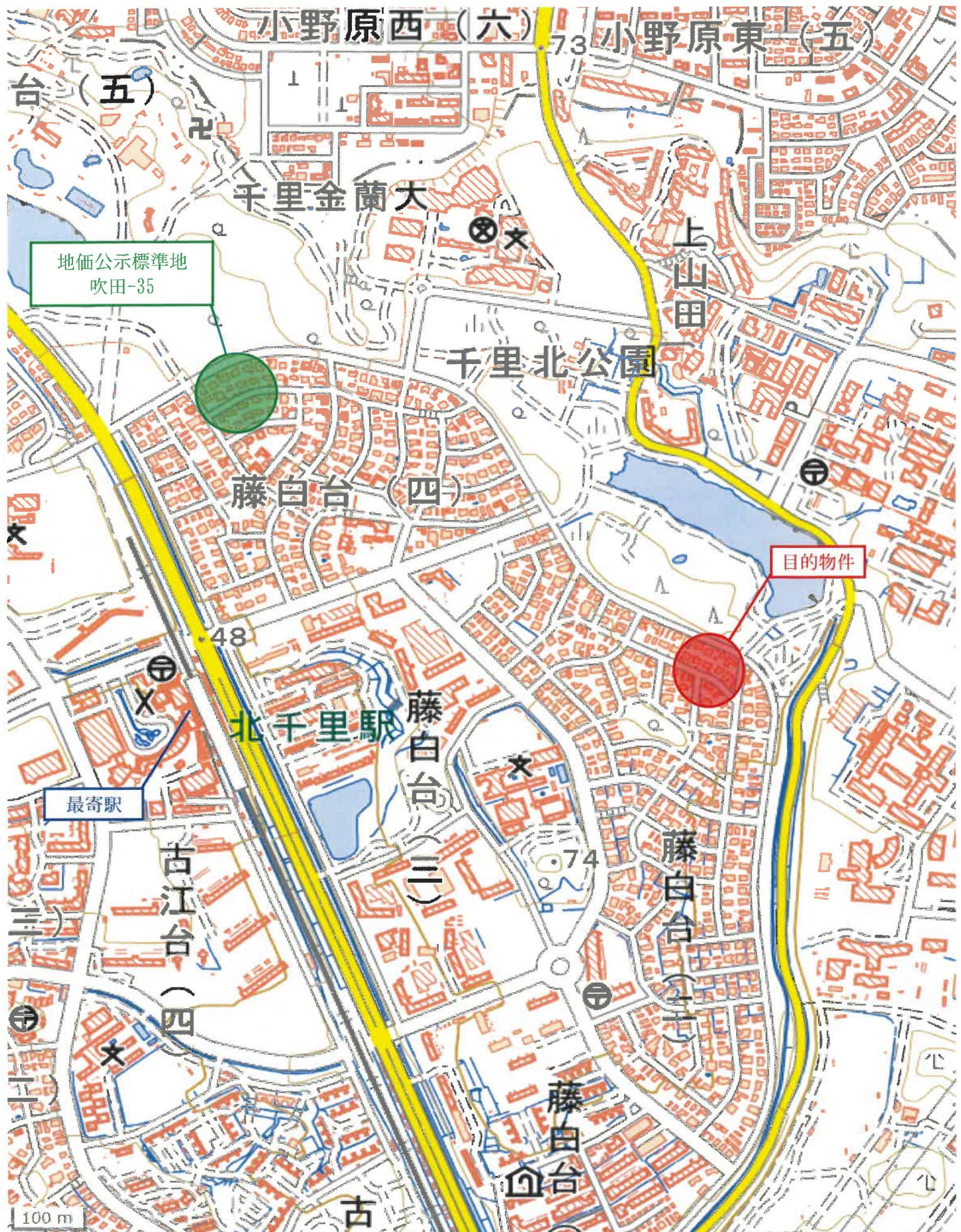
- 1 受命物件の位置図
- 2 公図 (写)
- 3 土地建物位置関係図
- 4 建物図面・各階平面図 (写)
- 5 間取略図

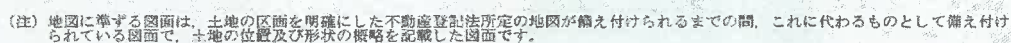
以 上

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 吹田市藤白台二丁目 |
| | 地 番 | 125番281 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 302.47平方メートル |
| 2 | 所 在 | 吹田市藤白台二丁目125番地281 |
| | 家屋 番号 | 125番281 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 92.10平方メートル
2階 56.49平方メートル |







地番区域見出

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。

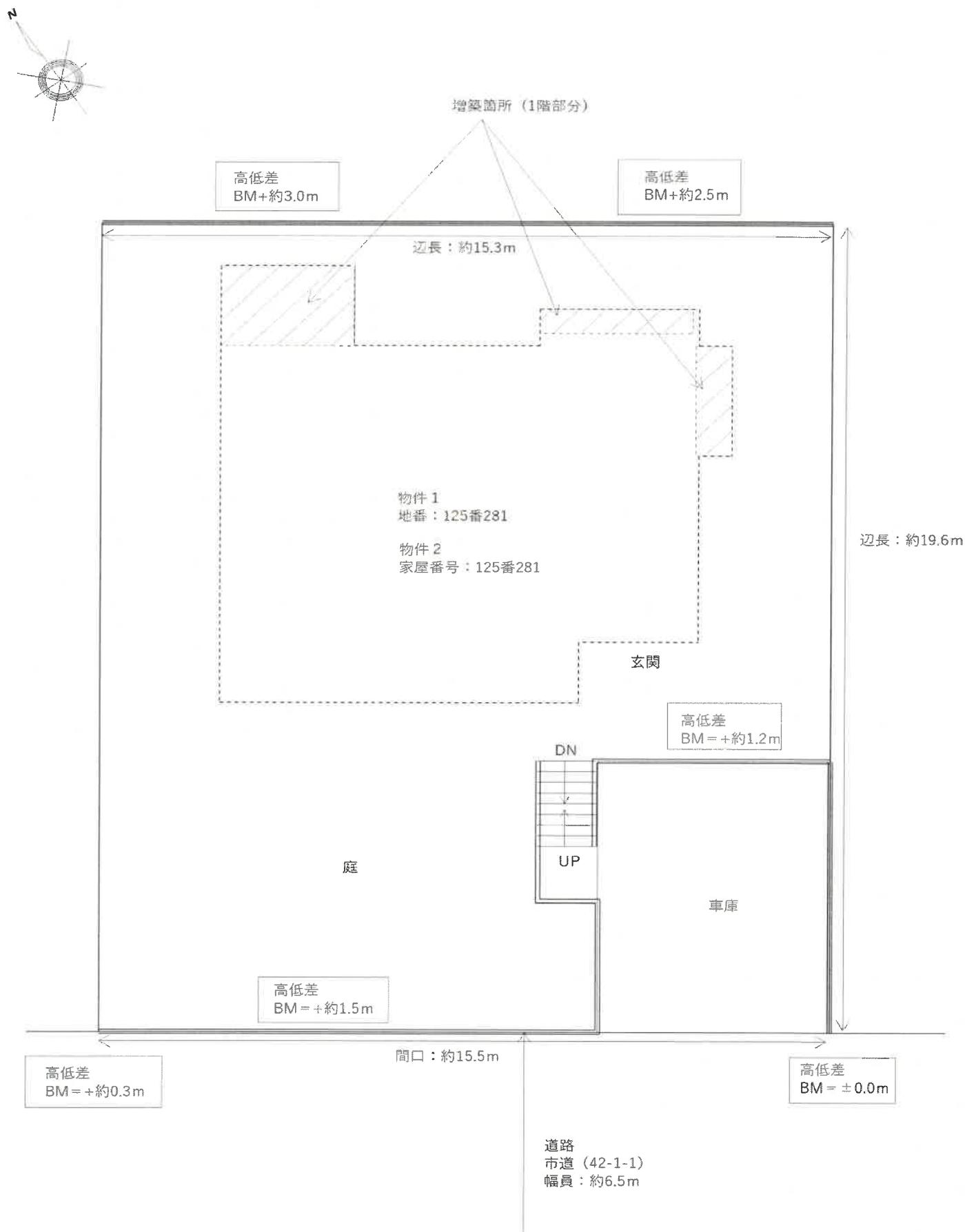
(大阪法務局北大阪支局管轄)

令和8年3月30日

大阪法務局

登記官

A4サイズに縮小



登記年月日：昭和49年5月14日

建物図面

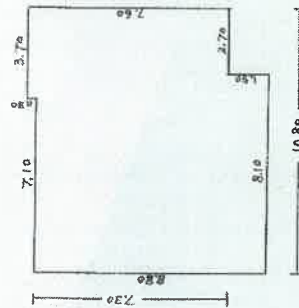
家屋番号	125-281
建物の所在	大阪府吹田市藤白台2丁目125番地の281

49.5.14

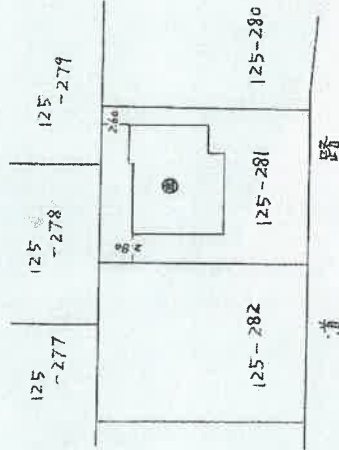
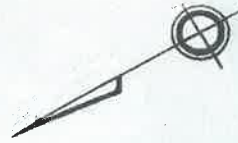
作製年月日	昭和四十九年五月十五日
作製者	

申請人	
-----	--

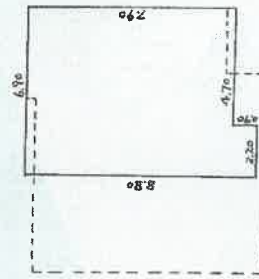
① 1 階



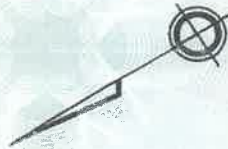
0.30 x 3.70 =	1.100
7.30 x 10.80 =	78.8400
1.50 x 8.10 =	12.1500
計	92.1000
床面積	92.10 M ²



② 8 階



6.90 x 7.90 =	54.5100
0.90 x 2.20 =	1.9800
計	56.4900
床面積	56.49 M ²



3177931

縮尺 1/200 1/500

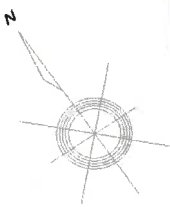
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(大阪法務局北大阪支局管轄)

令和8年3月30日 大阪法務局

登記官

請求番号：21-2

【1階平面図】

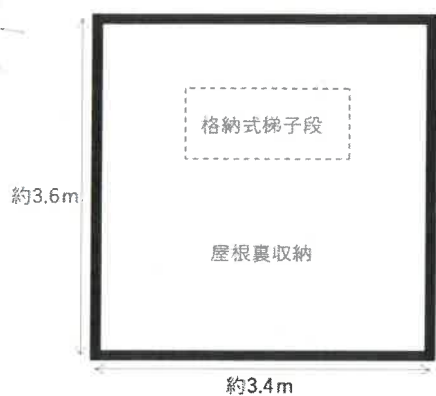


【2階平面図】





【屋根裏収納】



【増築面積の計算式】



(1階)

増築部分①

$$\text{約}2.7\text{m} \times \text{約}0.9\text{m} = \text{約}2.43\text{m}^2$$



(1階)

増築部分②

$$\text{約}0.6\text{m} \times \text{約}3.7\text{m} = \text{約}2.22\text{m}^2$$



(1階)

増築部分③

$$\text{約}2\text{m} \times \text{約}3\text{m} = \text{約}6\text{m}^2$$

(1階 計)

1階 約10.65m²



(2階)

増築部分④

$$\text{約}4.4\text{m} \times \text{約}7.9\text{m} = \text{約}34.76\text{m}^2$$