

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。

※該当する口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 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。	
☐ 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 ☐ 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)。

※該当する口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 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。	
☐ 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)

※該当する口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 口代表者	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

- 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。
- 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 9 月 18 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 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8年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	21,580,000 17,264,000	一括	4,316,000	98,158	29,820
1	8,300,000				
2	13,280,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 豊中市東豊中町三丁目 |
| | 地 番 | 83番21 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 120.22平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 宅地一部公衆用道路 |
| 2 | 所 在 | 豊中市東豊中町三丁目83番地21 |
| | 家屋 番号 | 83番21の2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 47.25平方メートル
2階 45.63平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 8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

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 豊中市東豊中町三丁目
地 番 83番21
地 目 宅地
地 積 120.22平方メートル
(現況)
地 目 宅地一部公衆用道路
- 2 所 在 豊中市東豊中町三丁目83番地21
家屋 番号 83番21の2
種 類 居宅
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建
床 面 積 1階 47.25平方メートル
2階 45.63平方メートル



令和8年(ケ)第192号
令和8年6月26日受理
令和 年 月 日提出
18.7.30

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 | 豊中市東豊中町三丁目 |
| | 地 番 | 8 3 番 2 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 2 0 . 2 2 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 豊中市東豊中町三丁目 8 3 番地 2 1 |
| | 家屋 番号 | 8 3 番 2 1 の 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 4 7 . 2 5 平方メートル
2 階 4 5 . 6 3 平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	豊中市東豊中町3丁目27-22		
土地	物件1		
現況地目	☐ 宅地(物件) ☐ 公衆用道路(物件) ☒ 宅地一部公衆用道路(物件1)		
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 ☐ 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 債務者兼所有者の姓（ローマ字表記）
- (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。目的土地の南西側の前面道路は、北西側が高く、南東側が低くなっているため、目的土地と前面道路との間には目的土地の南角部分において最大2.3メートル程度の高低差が生じている（目的土地が高い。）。
- (2) 目的土地の西側角部分は、公衆用道路の一部となっており、この道路は建築基準法上の道路である。
- (3) 目的土地の南東側隣家の塀等が目的土地にはみ出していると思われる。ただし、正確には専門家による調査等を要する。
- (4) 目的土地の西側に生えている樹木の枝葉が前面道路にはみ出している。

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階北東側洋室には屋根裏収納（天井高最大1.4メートル程度）が、2階南側及び南西側洋室の収納部分等の上部にロフト（2室のいずれからでも昇降可能）がそれぞれ存在する。
- (2) 目的建物は、ウッドデッキの腐朽が見受けられるほかは、経年相当の劣化、損耗が認められる。目的建物内では犬1匹が飼育されていたが、特段の動物臭は感じなかった。
- (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
債務者兼所有者	1 目的建物には、私と家族が住んでいます。 2 目的建物については、ウッドデッキが傷んで使用することができないほかは、修繕を要するような大きな不具合はないと思います。 3 目的建物内では犬1匹(16歳)を飼育しています。 4 目的土地について、西側部分が道路となっていることや、南東側隣家からの塀が越境していることなどは購入時に説明を受けておらず、どのような状況なのかはよく分かりません。 5 目的建物の吹き抜け部分にあるポールは、子どもが使用するための登り棒です。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

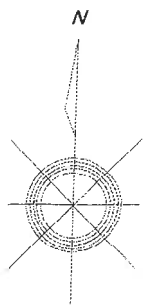
調査の経過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
8年 6月26日 13 : 50－13 : 55	中之島図書館	物件確認
8年 6月26日 15 : 10－15 : 25	大阪法務局北出張所	公図等調査
8年 6月29日 9 : 00－9 : 25	豊中市役所	道路、建築確認及び課税関係調査
8年 6月29日 9 : 40－10 : 00	物件所在地	物件及び占有確認（不在）、照会書投函
8年 7月 7日 10 : 35－10 : 45	物件所在地	占有確認（不在）、照会書投函
8年 7月27日 9 : 35－10 : 40	物件所在地	立入調査（評価人帯同）、債務者兼所有者と面談

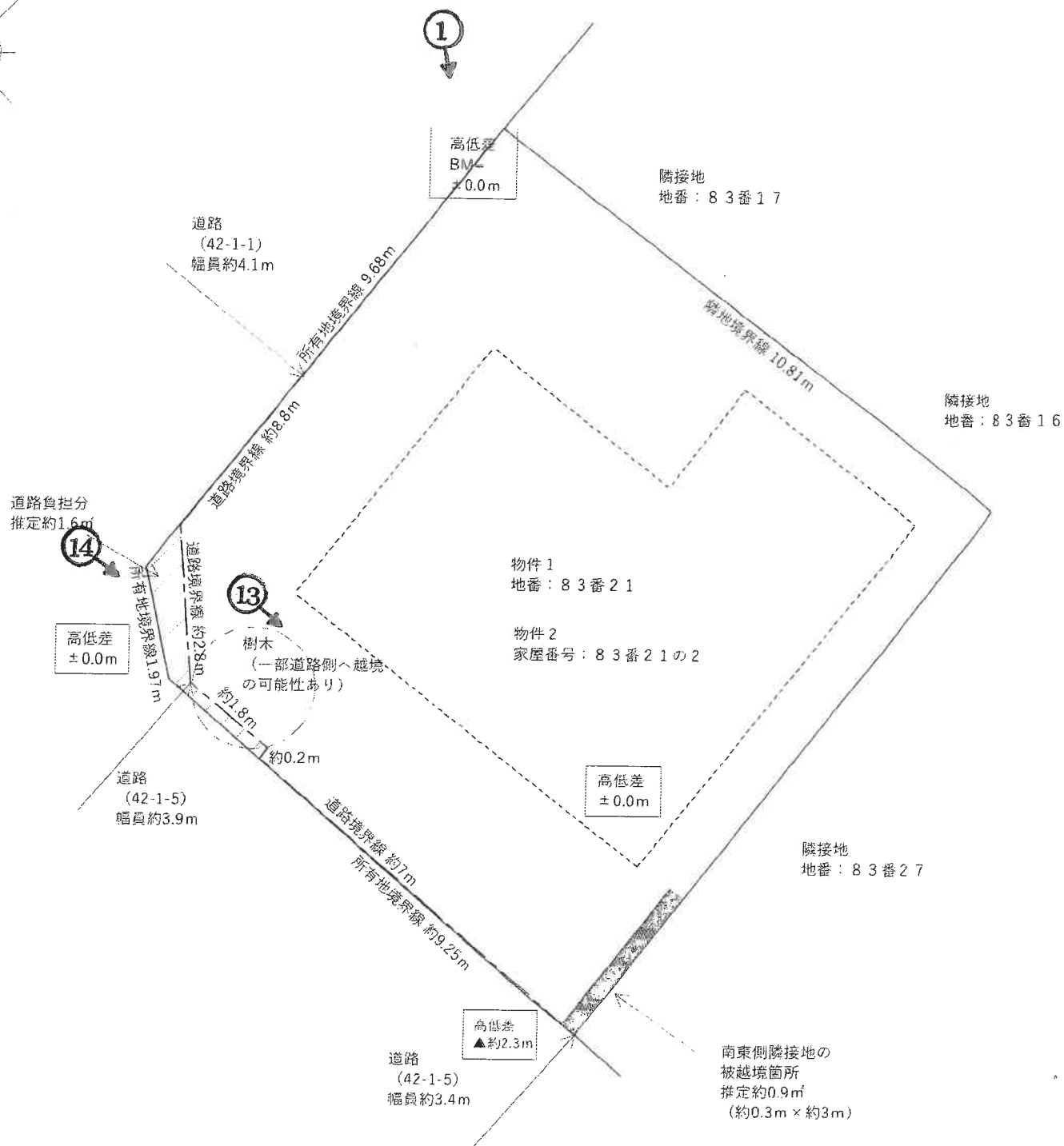
(特記事項)

- ☐ 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



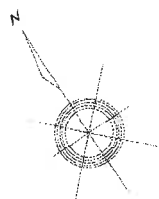
令和8年(ケ)第192号 土地建物位置関係図



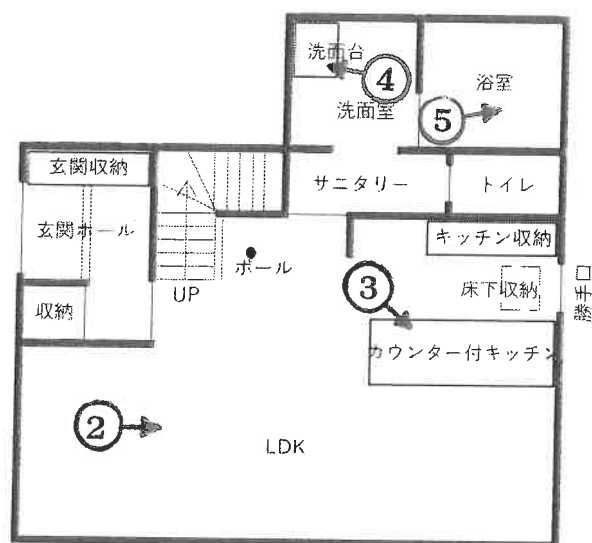
—— 所有地境界線
(公図・地積測量図に基づく)

----- 現況道路境界線
(現地概測等に基づく)

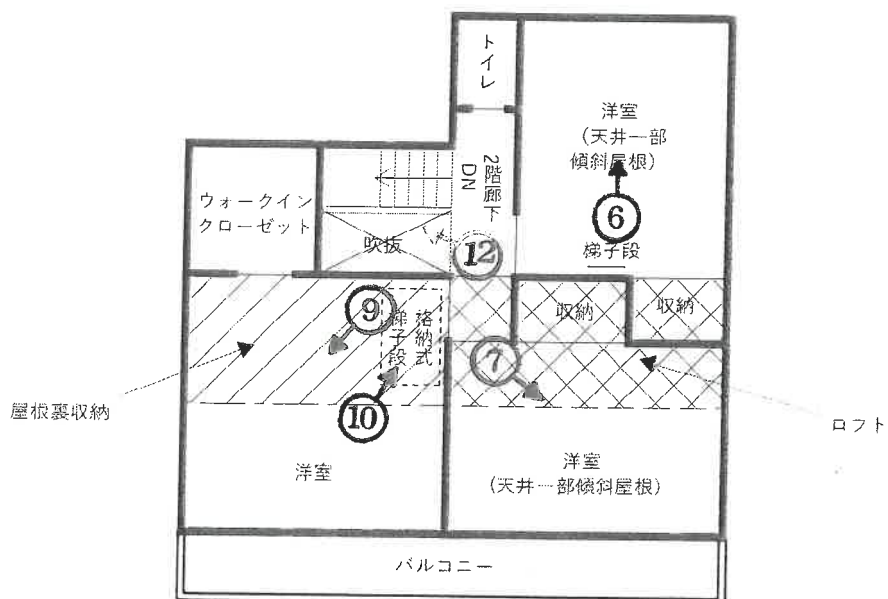
(←○写真撮影場所・方向)



【1階平面図】



【2階平面図】



(●○写真撮影場所・方向)



①

目的建物



②



③



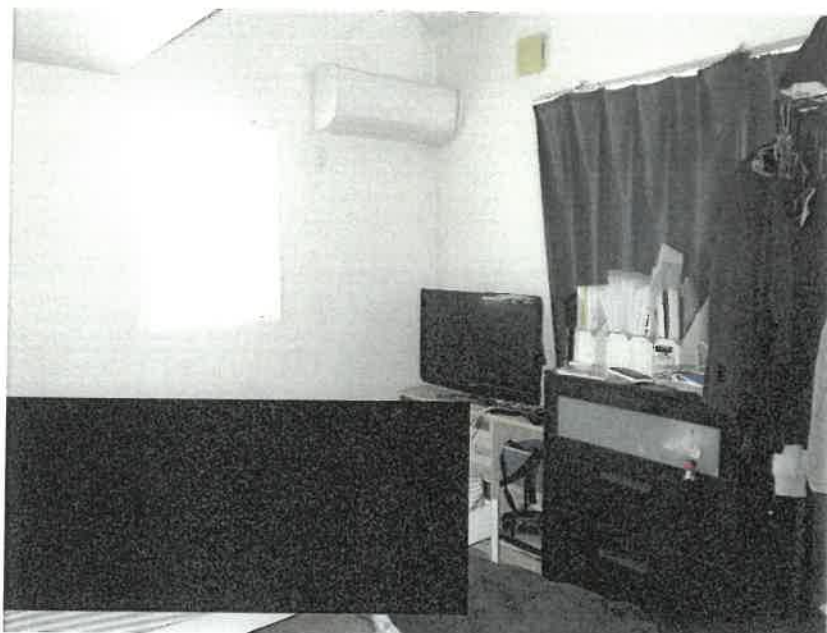
④



⑤



⑥



⑦



⑧

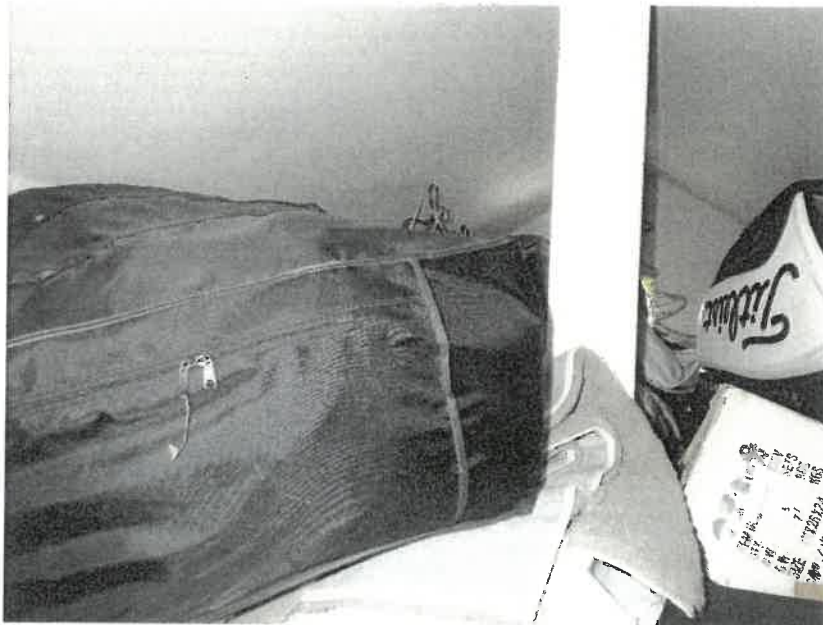
2階南側及び南西
側洋室（2室）に
あるロフト部分



⑨



⑩



⑪

2階屋根裏収納



⑫

吹き抜け部分



⑬

ウッドデッキの損傷



⑭

目的土地のうち道路負担部分

令和8年（ケ） 第192号
令和8年7月27日 現地調査
令和8年7月30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 21,580,000円	
内訳価格	
物件1	金 8,300,000円
物件2	金 13,280,000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	物件1の地目については特記事項のとおり
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	物件目録記載のとおり	同左
番号	特 記 事 項		
1	■物件1の地目について 物件1の北西側接面道路の現況幅員は約4.1m、南西側接面道路の現況幅員は約3.4m～3.9mであり、目的土地の一部が道路負担部分となっている。現地で概測した結果、道路負担面積は約1.6㎡であると推定される。（附属資料「土地建物位置関係図」参照） なお、境界等を明示するものを確認できない状況での概測には限界があるため、正確な地積を確定するには専門家の測量が必要である。 以上より、物件1の地目は登記上宅地であるが、現況は宅地一部公衆用道路となる。		
2	■床面積について 現地で概測を行った結果、現況と法務局備付の建物図面とは、その形状及び床面積とも概ね一致することを確認した。 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。		

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	大阪モノレール線 少路駅 南東方 道路距離 約1.6km (別添「位置図」参照) 最寄バス停 阪急バス 東豊中四丁目バス停 北西方 道路距離 約500m	
付近の状況	中規模の戸建住宅が建ち並ぶ丘陵地に所在する住宅地域	
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	・第一種高度地区・東豊中風致地区・日影規制(1.5m/3h-2h) ・立地適正化計画(一般型居住誘導区域) ・宅地造成等工事規制区域・豊中市景観計画区域(市全域) ・屋外広告物許可・禁止地域(禁止地域) ・地区まちづくり活動団体活動地区(東豊会) ・周知の埋蔵文化財包蔵地(桜井谷窯跡群)届出不要地域
画地条件	規模	120.22㎡ (左記の内、有効宅地面積約118.62㎡、道路負担面積：約1.6㎡)
	形状	ほぼ正方形(有効宅地部分)
	間口・奥行	間口約8.8m・奥行約11m(有効宅地部分)
	高低差等	北西側接面道路とはほぼ等高に接面、敷地南東端付近では道路面が建物地盤面より約2.3m低い。敷地内はほぼ平坦。
接面道路の状況	北西側	幅員約4.1m市道(法42条1項1号道路)
	南西側	幅員約3.4m～3.9m市道(法42条1項5号道路)
	接道状況	準角地(風致地区内に位置しており角地緩和なし)
土地の利用状況等	現況	戸建住宅の敷地
	北東側	戸建住宅
	北西側	道路
	南東側	戸建住宅
	南西側	道路
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	(1) 南西側接面道路は法42条1項5号道路であるが、現況幅員は上記のとおりである。境界確定は未了であるが、道路幅員が4m未満である場合、幅員4mを確保するための道路後退が必要である。現況における道路後退面積は約3.9㎡と推定した。 (2) 物件1の一部は公衆用道路の敷地として私道負担部分となっている。 (3) 目的土地の南東側隣接地の塀等が目的土地にはみ出していると推定される。また、目的土地内の樹木の一部が前面道路に越境している。	

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	（登記記載）平成19年1月13日新築
	経過年数	約20年
	経済的残存耐用年数	約10年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	合金メッキ鋼板ぶき
	外 壁	サイディング
	内 壁	ビニルクロス
	天 井	ビニルクロス
	床	フローリング，シート等
	設 備	電気，給排水，衛生等
	その他	2階部分に可動式梯子段で昇降するロフト及び格納式梯子段で昇降する屋根裏収納がある。
床面積（現況）	延 92.88㎡ （左記は現況数量） 登記数量に比して，特に増築等は認められない。	
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	普通	
保守管理の状態	概ね普通程度。経年相当の劣化及び損耗が認められる。	
建物の利用状況	現況調査報告書のとおり。	
特 記 事 項	(1) 新築時点の建築確認済証及び検査済証の交付を確認できた。一方，前述のとおり，現地概測では道路境界及び位置指定道路の指定範囲を確定することができなかった。仮に道路負担部分約1.6㎡と道路後退部分約3.9㎡を敷地面積から除外した場合，実効建ぺい率及び実効容積率が現行の許容限度を超える可能性があるため，再建築・増改築等に際しては，境界確定により敷地面積を確定のうえ，行政庁への確認を要する。 (2) 建築時期，構造等からアスベスト建材の使用可能性は低いと推定されるが，アスベスト建材の使用の有無等の詳細については専門調査機関の分析調査を要する。 (3) 1階LDKと連続している階段付近の吹抜け部分にポール（登り棒）が設置されている。 (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 ※1 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(有効宅地)	221,000	0.98	118.62	0.95	24,406,000
1(道路負担)	221,000	0.05	約1.60	-	18,000
計			120.22	-	24,424,000

※1 物件1の道路負担部分の個別格差を0.05と判断した。

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 豊中-50

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 228,000\text{円/㎡} & \times & 101.8/100 & \times & 100/103 & \times & 100/102 & \asymp & 221,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇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）
1.01 幅員+1	1.01 駅性格+1	1.00	1.00	1.02

イ 個別格差：

接面・方位	規模	形状	その他	総合（相乗積）
1.06 方位+1 準角地+5	1.00	1.00	0.92 高低等-5 道路後退の可能性-3	0.98

ウ 地積：登記数量及び現況概測数量による。

エ 建付減価：建物と敷地との関係を考慮した。

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	273,000	92.88	0.29	7,353,000

ウ 現価率

経過年数	約20年
経済的残存耐用年数	約10年
観察減価	20%
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。

$$\begin{array}{l} \text{現価率} = \{ \text{残価率} 5\% + (1 - 0.05) \times \text{経済的残存耐用年数} 10\text{年} / (\text{経過年数} 20\text{年} + \text{経済的残存耐用年数} 10\text{年}) \} \times (1 - 0.2) \\ \asymp 0.29 \end{array}$$

※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 (有効宅地)	24,406,000	0.50	法定地上権	12,203,000

※ 道路負担部分を除く

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 (有効宅地)	24,406,000	－ 12,203,000		0.97	0.70		8,290,000
1 (道路負担)	18,000	－		0.97	0.70		10,000
2	7,353,000	＋ 12,203,000	1.00	0.97	0.70	0	13,280,000
一括価格 (合計)							21,580,000

ウ 占有減価

本件の場合不要。

エ 市場性修正

接面道路との境界確定及び南東側隣接地の被越境可能性等を考慮して、市場性減価を上記のとおり査定した。

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 豊中-50

所 在 : 豊中市東豊中町4丁目92番16「東豊中町4-19-21」
価 格 : 228,000円/㎡
位 置 : 北大阪急行電鉄 桃山台駅 北西方 約1.6km (道路距離)
価格時点 : 令和8年1月1日
地 積 : 183㎡
供給処理施設 : 水道, ガス, 下水
接面街路 : 南東 4.7m 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 : 中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和8年度)

物件1 : 17,572,076円
物件2 : 4,082,689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 土地建物位置関係図
- 5 建物図面・各階平面図 (写)
- 6 間取略図

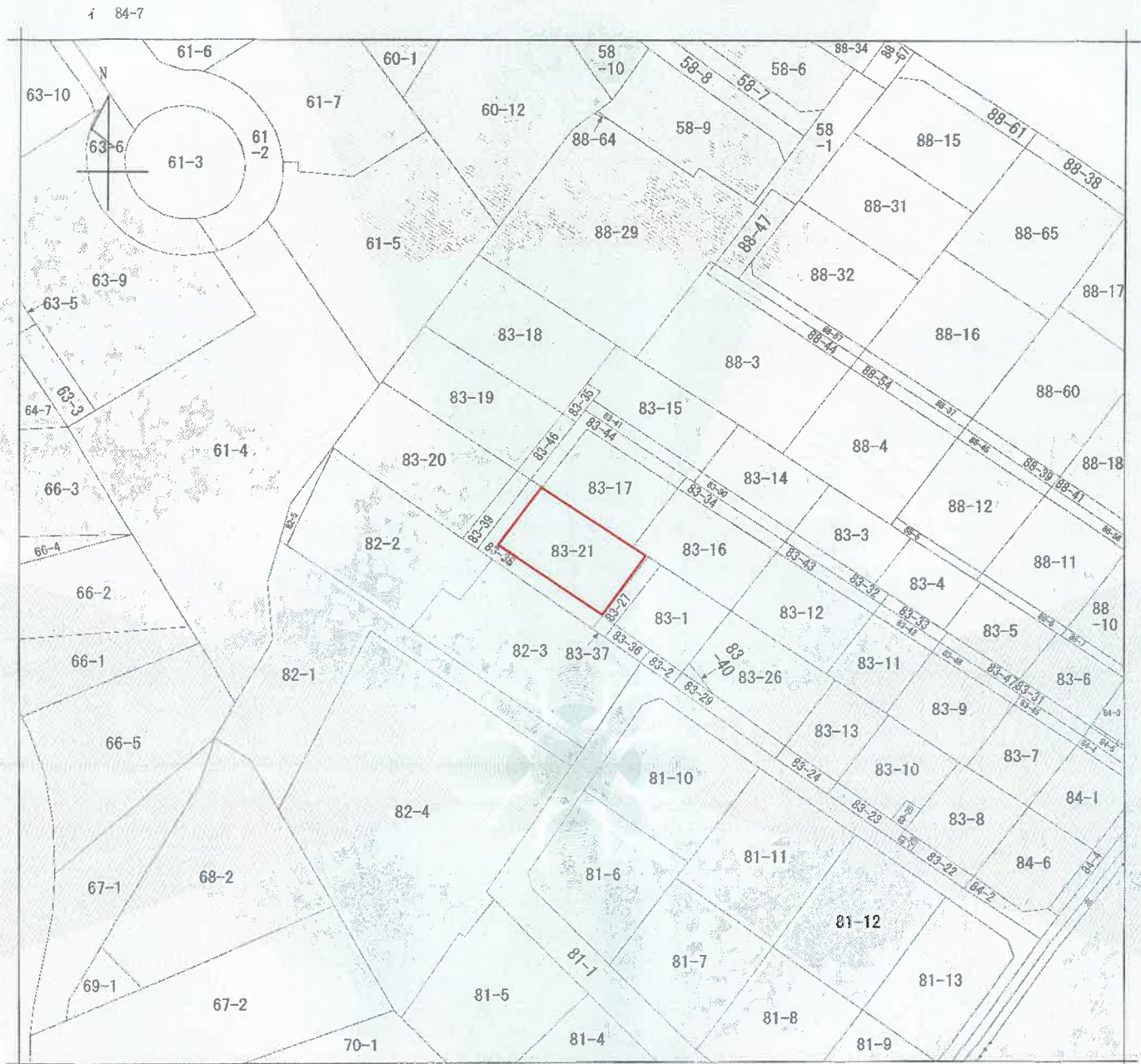
以 上

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 豊中市東豊中町三丁目 |
| | 地 番 | 83番21 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 120.22平方メートル |
| 2 | 所 在 | 豊中市東豊中町三丁目83番地21 |
| | 家屋 番号 | 83番21の2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 47.25平方メートル
2階 45.63平方メートル |







(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。

地番区域見出
東豊中町3丁目

請求部	所在	豊中市東豊中町三丁目				地番	83番21			
出力縮尺	縮尺不明	精度区分		座標系又は記号		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8年4月20日

東京法務局中野出張所

登記官

請求番号：32-1

(1/1)

登記年月日：平成18年3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。
(大阪法務局池田出張所管轄)

令和8年4月20日 東京法務局中野出張所

登記簿

新83-21

地積測量図 83.24

83-21

地番

土地の所在 豊中市東豊中町三丁目

平成拾八年参月貳四日

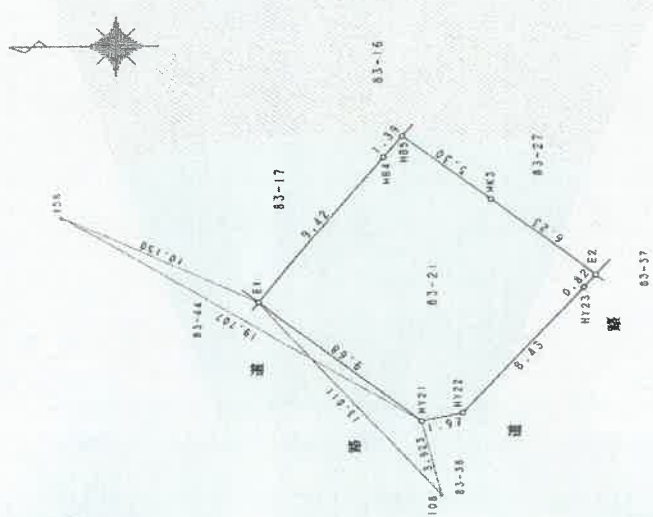
742683

逆算求積表

地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1-Xn-1)Yn	境界線
	E1	119.414	98.911	-176.655046	金 属 旗
	HY21	111.811	92.912	-886.380480	金 属 旗
	HY22	109.874	93.314	-706.666922	金 属 旗
	HY23	104.238	99.590	-615.565790	金 属 旗
	E2	103.693	100.207	432.192791	金 属 旗
	HK3	108.551	104.115	939.117300	コンクリート柱
	HB5	112.713	107.403	541.955538	金 属 旗
	HB4	113.597	106.321	712.457021	金 属 旗
				240.454412	
				120.2272060	
				120.22	

引照点X-Y座標

積算測点名	X座標	Y座標
108	ワンホール中心	89.105
151	ワンホール中心	128.592
		103.745



作成者

申請人

縮尺 1/250

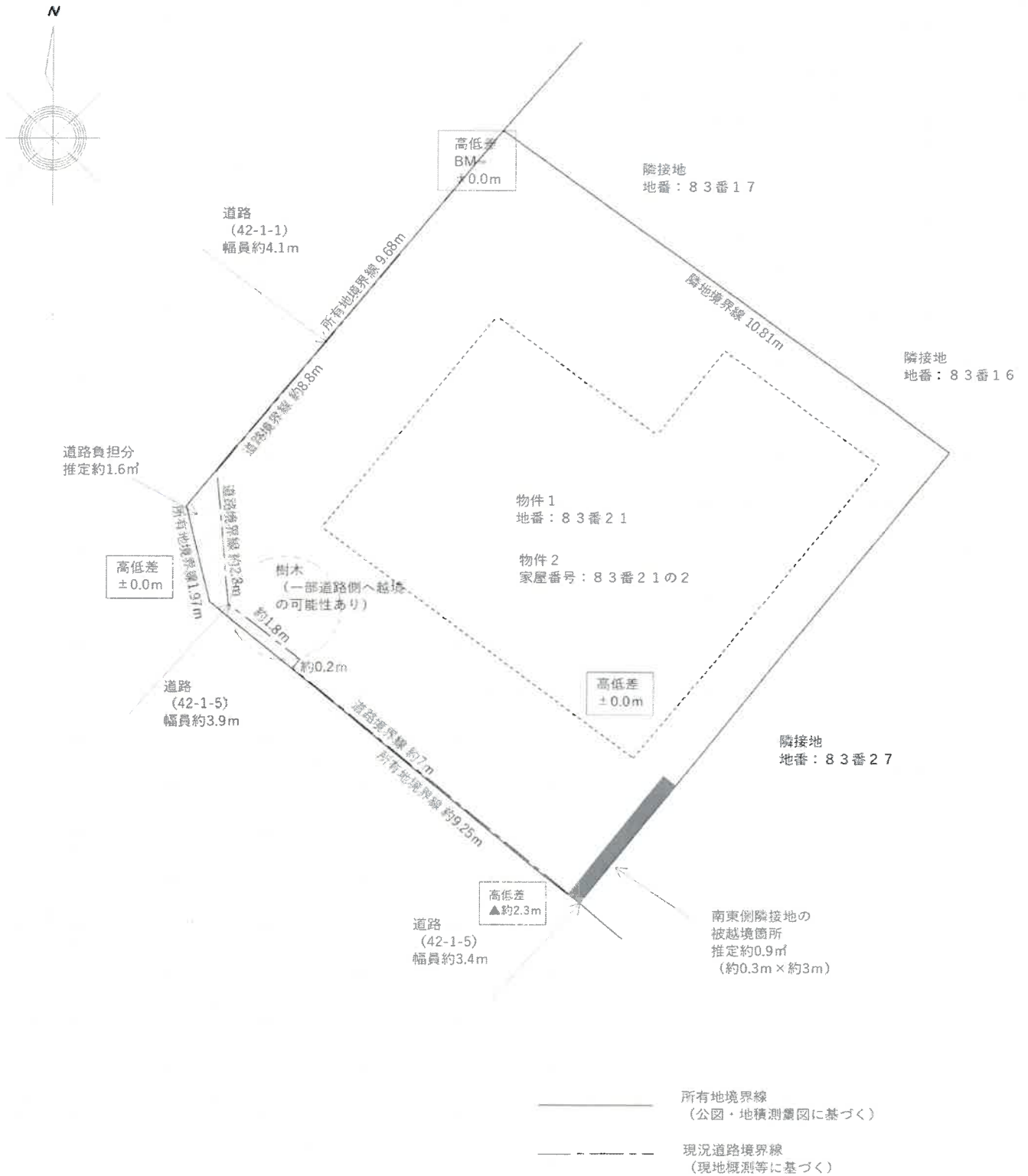
(大阪土地家屋調査士会)

(平成18年 3月22日作成)

請求番号：32-2

A4サイズに縮小

土地建物位置関係図



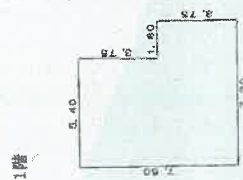
圖面階各

呼番羅家

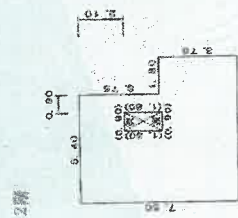
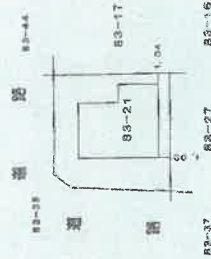
豊中市東豊中町三丁目8番地21

平成19年1月16日

233318



求 總 差		
1.80 ×	3.75	= 6.7500
5.40 ×	7.50	= 40.5000
合 計		47.2500
床 面 積		47.25 m ²



1.80 X	3.75	=	6.7500
0.90 X	7.50	=	6.7500
0.90 X	3.60	=	3.2400
0.90 X	2.10	=	1.8900
3.60 X	7.50	=	27.0000
合 計			45.6300
採購總			45.63 m

作者

縮尺 $\frac{1}{250}$

申請人

Figure 1

Figure 1 shows a vertical strip of a document page. The strip contains several lines of text, which are mostly illegible due to blurring and low resolution. The visible text appears to be part of a list or index, with some words like "The" and "and" being discernible at the top.

縮尺	$\frac{1}{500}$
----	-----------------

(大阪土地家屋調査士会)

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。

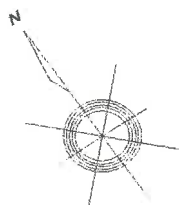
(大阪法務局池田出張所管轄)

令和8年4月20日

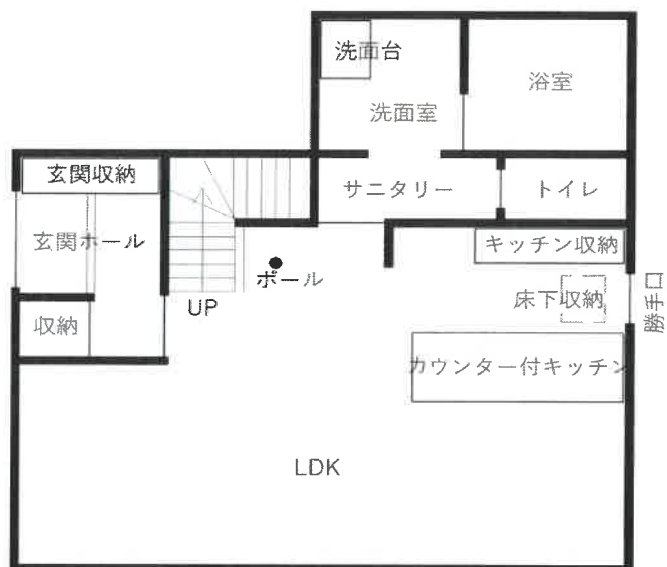
東京法務局中野出張所

253.江

請求番号: 32-3



【1階平面図】



【2階平面図】

