

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。

※該当する口を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
	性 別 ☐ 男性 ☐ 女性
生年月日	☐ 昭和 ☐ 平成 年 月 日 ☐ 西暦

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)。

※該当する口を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)	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)

※該当する口を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	住 所
	(フリガナ)
	氏 名
	性 別 ☐ 男性 ☐ 女性
2	生年月日
	住 所
	(フリガナ)
	氏 名
3	性 別 ☐ 男性 ☐ 女性
	生年月日
	住 所
	(フリガナ)
4	氏 名
	性 別 ☐ 男性 ☐ 女性
	生年月日
	住 所
5	(フリガナ)
	氏 名
	性 別 ☐ 男性 ☐ 女性
	生年月日

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10月 6日

大阪地方裁判所第14民事部

裁判所書記官 木 下 竜 哉

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21日 午前 9時00分から 令和 8年10月29日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年11月 5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18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10月 6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	5,700,000 4,560,000		1,140,000	57,405	12,301
		</			



物 件 目 録

1 所 在 四條畷市田原台九丁目11番地19

家屋 番号 11番19

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 71.21平方メートル
2階 61.27平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 8月24日

大阪地方裁判所第14民事部

裁判所書記官 木 下 竜 哉

1 不動産の表示

【物件番号1】

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】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

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】

本件建物のために、その敷地（地番11番19、地積202.43平方メートル、所有者パナソニックホームズ株式会社）につき借地権が存する。買受人は、地主の承諾又は裁判等を要する。

地代代払の許可あり。

《 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 四條畷市田原台九丁目11番地19

家屋 番号 11番19

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 71.21平方メートル
2階 61.27平方メートル



現況調査報告書（追加）

令和8年8月3日

大阪地方裁判所第14民事部裁判官 殿

大阪地方裁判所

執行官 森 川 友 智

当庁令和8年（ケ）第110号事件につき、現況調査報告書は既に提出済みですが、底地（目的外土地）の定期借地権を管理する不動産会社の担当者より以下のとおり電話で聴取したので追加して報告します。

令和8年8月3日午後3時25分～30分電話聴取

要旨

本件の目的建物を競売手続で落札した場合、落札者が定期借地権を引き継ぐためには、土地所有者の承諾が必要となるところですが、その際に、すでに差し入れられている保証金が競売の買受人に引き継がれるのではなく、新たに保証金として420万円を差し入れていただく必要があります。この保証金は、定期借地権が満了して土地上の建物を収去した後に返還されることになります。

以 上

令和8年(ケ)第110号
令和8年5月11日受理
令和 年 月 日提出
8.6.12

現況調査報告書

大阪地方裁判所

執行官 森 川 友 智

(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 四條畷市田原台九丁目11番地19

家屋 番号 11番19

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 71.21平方メートル
2階 61.27平方メートル



(建物用)

不 動 産 の 表 示		「物件目録」のとおり	
住 居 表 示		大阪府四條畷市田原台 9 丁目 1 1 番 2 8 号	
建 物		物件 1	
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：		
	☒ ない ☐ ある [種 類： 構 造： 床面積：		
	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を住居（空き家）として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐		
その他の事項			
執行官保管の 仮 処 分		☒ ない ☐ ある 号 [地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 保管開始日 令和 年 月 日	
敷 地 （目的外土地）		「目的外土地の概況」のとおり	
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

(2枚目)

目的外土地の概況 (物件1 関係)			
所 在	大阪府四條畷市田原台9丁目		
地 番	1 1 番 1 9		
地 目	☒ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐		
地 積	2 0 2 . 4 3 平方メートル (☒ 全部 ☐ 約 平方メートル)		
所 有 者	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 (パナソニックホームズ株式会社)		
そ の 他 の 事 項			
■関係人(■パナソニックホームズ不動産株式会社(賃貸管理会社)の陳述/提示文書(回答書、賃貸管理委託契約書)の要旨			
占 有 権 原	☐ 所有権 ☐ 地上権 ☒ 賃借権 (定期借地権) ☐ 使用借権 ☐		
占 有 開 始 時 期	平成14年9月10日 (定期借地権譲受日)		
最初の	契 約 日	平成13年7月1日	
契約等	期 間	平成13年7月1日から ☒ 平成65年6月30日まで52年間 ☐ 期間の定めなし	
更 新 の 種 別	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新		
現在の	期 間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契 約 等	貸 主	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 ()	
当 事 者	借 主	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 ()	
地代・支払時期等	毎月 金 33,295 円 (毎月25日限り 当月分支払)		
地 代 前 払	☒ ない ☐ ある (金 円 分まで)		
敷 金 ・ 保 証 金	☐ ない ☒ ある (☐ 敷金 円 ☒ 保証金 4,200,000 円)		
特 約 等	賃料改定に関する特約あり		
地 代 滞 納	☐ ない ☒ ある (令和8年5月21日現在 金 33,295 円)		
契 約 解 除	☒ ない ☐ ある ()		
訴 訟 提 起 等	☒ ない 地方裁判所 支部 令和 年()第 号 ☐ ある [☐ 係属中 ☐ 終局 ()		
そ の 他	・実際の賃料引落日は27日である。 ・契約の更新および建物の築造による存続期間の延長がなく、建物の買い取りを請求できない。		
執 行 官 の 意 見	☒ 上記のとおり ☐ 「執行官の意見」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

(3枚目)

そ の 他 の 事 項

(表札等の表示)

- 1 表札の表示 なし
- 2 郵便受けの表示 所有者の姓が表示されている。

(目的建物の現況について)

- 1 目的建物の形状は、概ね間取略図のとおりであると思われる。
- 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、動産類はほとんど存在しなかった。
- 4 目的建物内において、猫が飼育されていたと思われる形跡があったが、動物臭は特段認められなかった。
- 5 目的建物は、内壁クロスに猫によるものと思われる引っ掻ききずが複数見受けられたほか、経年相当の劣化、損耗が認められる。

(目的外土地の現況について)

- 1 目的外土地については法務局に地積測量図の備え付けがないが、公図を参考に適宜概測したところ、形状は概ね土地建物位置関係図の、地積は登記記録記載のとおりであると思われるが、正確には専門家による測量を要する。
- 2 目的外土地は、目的建物の敷地となっている。
- 3 目的外土地の南西側接面道路は、建築基準法上の道路である。
- 4 目的外土地は、同地と南側道路との間および東側隣地（地番 1 1 番 1 8）との間にそれぞれ高低差があり、目的外土地の方がいずれも高位である。

(その他の状況について)

なし

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

(4 枚目)

関係人の陳述等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳 述 内 容 等
■賃貸管理会社担当者	1 本件借地契約の賃料の支払日については、契約書上は毎月25日となっておりますが、当社の引落日の関係で、実際は「毎月27日までに当月分支払い」で賃料を支払ってもらっています。また、27日が金融機関の閉業日であった場合は、翌営業日付けでの支払いとなります。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(5枚目)

執行官の意見

(目的物件の占有関係)

- 1 目的外土地の賃貸借において、借地賃料の支払日につき契約書と実際の運用が異なっているが、契約自体の賃料支払日については、「毎月25日限り当月分支払い」とであると認める。ただし、現在の賃貸管理会社の運用として「毎月27日限り当月分支払い」で運用されているものと思料する。
- 2 上記のほか、関係人の陳述、回答書、ライフライン調査、立入調査の結果から、目的建物は所有者が、住居（空き家）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

(6 枚目)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和8年5月12日	執行官室	照会書送付（所有者、敷地所有者宛）
令和8年5月13日	執行官室	ライフライン調査
令和8年5月14日 13:50 - 14:00	物件所在地	物件および占有調査
令和8年5月14日 15:10 - 15:35	四條畷市役所	道路等調査
令和8年5月18日 14:25 - 14:30	大阪法務局北出張所	公図等調査
令和8年5月27日 14:20 - 14:50	物件所在地	立入調査（評価人帯同）
令和8年6月9日 17:10 - 17:15	執行官室	賃貸管理会社担当者から聴取（電話）

(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8年5月27日
目的物件は不在で施錠されていたので、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。

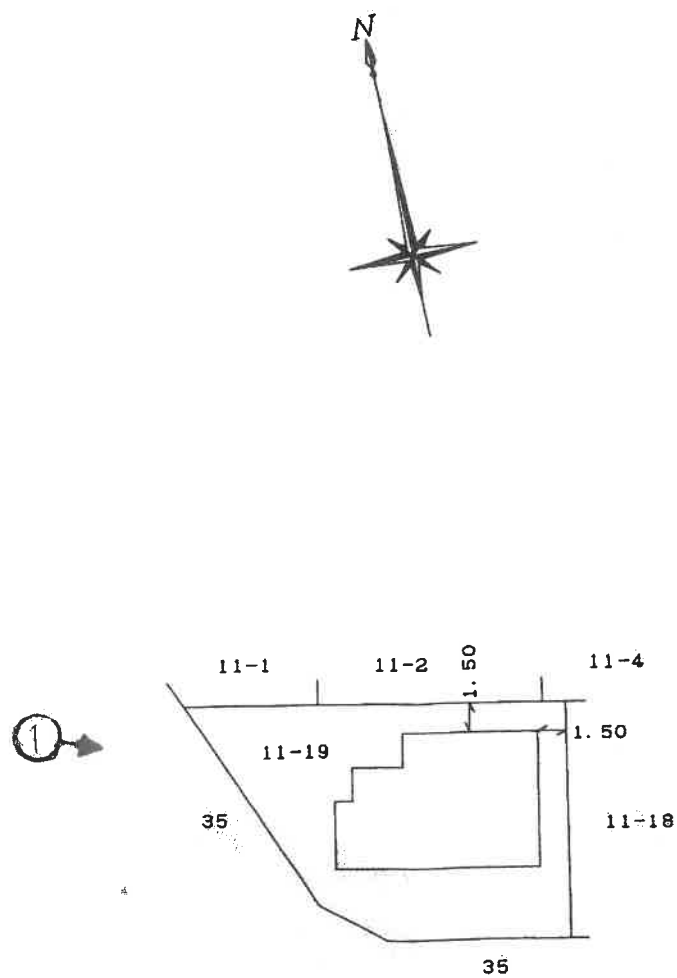
☐

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

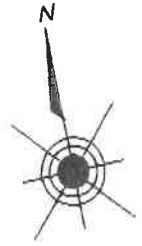
(7枚目)

土地・建物位置関係図

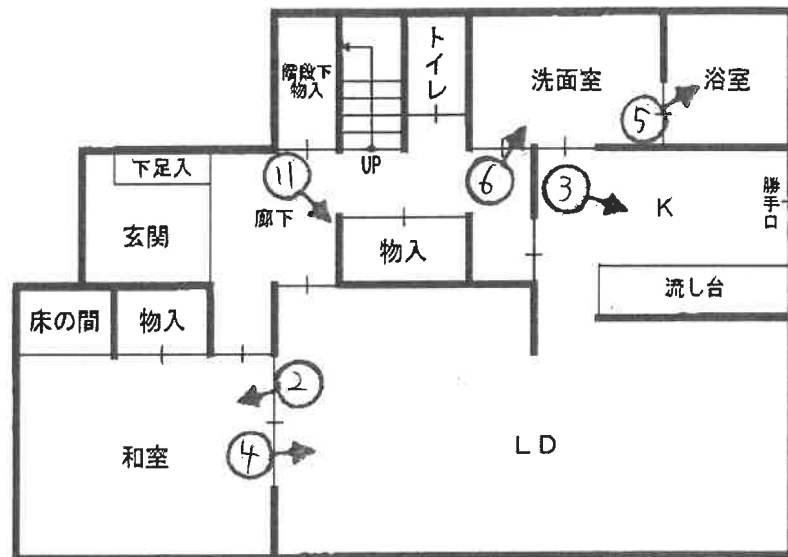
(←○写真撮影位置・方向)



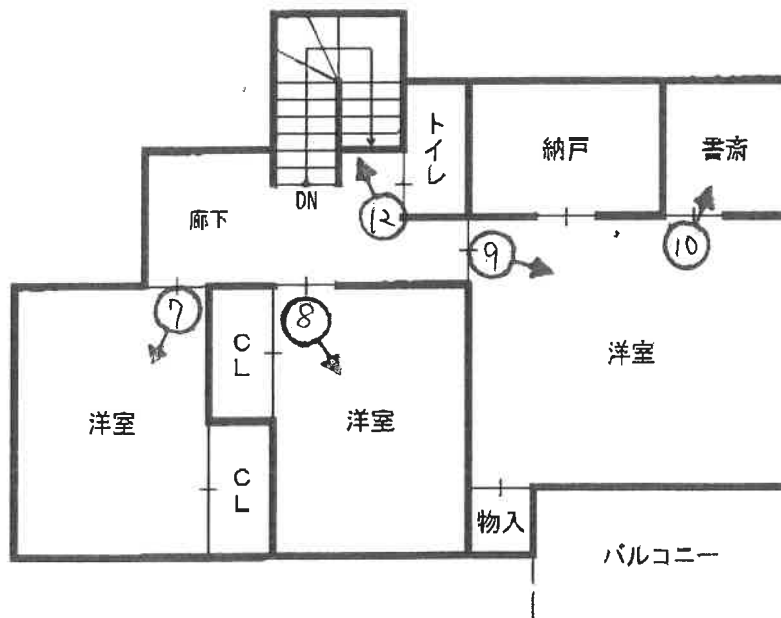
間取略図



1階平面図



2階平面図



【写真】

①



目的建物

②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩



⑪ 内壁クロスのきずの状況（1階）



⑫ 内壁クロスのきずの状況（2階）



令和8年（ケ） 第110号
令和8年5月27日 現地調査
令和8年6月22日 評価

大阪地方裁判所 第14民事部 御中

評価書
(土地利用権付建物)

評価人 不動産鑑定士

高橋 洋子 印

第1 評価額

物件1	金 5,700,000円
-----	--------------

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き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 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	物件目録記載のとおり	建物図面を基に各目的建物を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。
番号	特 記 事 項		
目的外土地	1. 地積測量図は備え付けられていないが、平成11年に土地区画整理事業による換地処分がなされており、公図（1/500）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。但し、正確には専門家による測量を要する。 2. 目的外土地の登記上の概要は、以下のとおりである。 所在 四條畷市田原台九丁目 地番 11番19 地目 宅地 地積 202.43㎡ 3. 目的外土地に係る土地賃貸借契約の概要は以下のとおりである。 契約面積 : 202.43㎡ 貸主 : 土地所有者 借主 : 建物所有者 占有権原 : 賃借権（定期借地権） 占有開始時期 : 平成14年9月10日 契約期間 : 平成13年7月1日 ～ 令和35年6月30日まで 52年間 現行地代 : 月額33,295円 地代前払 : なし 保証金 : 4,200,000円 名義書換料 : 管理会社によると、買受人は名義書換料として4,200,000円を差し入れる必要があるとのことである。 地代滞納 : あり（令和8年5月21日現在 金33,295円） 但し、地代の代払いの許可がなされている。 契約解除 : なし 訴訟提起等 : なし その他 : ①本件賃貸借が終了した場合には、建物所有者は直ちに建物その他の工作物を収去し、更地で返還しなければならない。 ②契約の更新及び建物の築造による存続期間延長がなく、建物の買取りを請求出来る旨の特約がある。		

第4 目的物件等の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等（目的外土地）

位置・交通	近鉄奈良線 生駒駅 北西方 道路距離 約4,200m (別添「位置図」参照)	
	奈良交通 田原台九丁目停留所 南西方 道路距離 約400m	
付近の状況	中規模一般住宅が建ち並ぶ閑静な住宅地域。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	50%
	容積率	100%
	防火規制	なし
	その他の規制	砂防指定地，宅地造成等工事規制区域，田原地区地区計画（低層住宅地区），外壁後退距離1.5m，建物の絶対高さ10m等
画地条件	規模	202.43㎡
	形状	略台形
	間口・奥行	間口：（北西）約14.5m，（南西）約12.4m 奥行（東西長）：約12.4～20.2m
	高低差等	目的外土地は東向き下り傾斜の地勢にあり，接面道路より最大約2.5m高く，南東側及び北東側隣接地より約2.1m高い。
接面道路の状況	北西側	幅員約5.9m市道（田原台九丁目11号線，建築基準法第42条第1項第1号）
	南西側	幅員約5.9m市道（田原台九丁目11号線，建築基準法第42条第1項第1号）
	接道状況	角地
土地の利用状況等	現況	住宅の敷地
	北西側	道路
	南西側	道路
	南東側	住宅
	北東側	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	旧住宅地図によると，平成元年に宅地造成が完了す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。
特記事項	1. 地区計画により，建築物の敷地面積の最低限度が200㎡に制限されている。 2. 上記の接面道路幅員は，側溝を含む幅員である。 3. 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。

2 建物の概況及び利用状況等（物件1）

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) 経過年数 経済的残存耐用年数	平成14年1月23日新築 約24年 約27年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	スレート葺
	外 壁	サイディング等
	内 壁	クロス等
	天 井	クロス、杢目天井等
	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132.48㎡ 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	住宅
	間 取	4LDK
品 等	普通	
保守管理の状態	目的建物には、経年による汚損、劣化が認められた外、猫の爪とぎ跡と思われる内壁の損傷が認められた。	
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	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 目的外土地

目的外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)
目的外	62,900	1.04	202.43	0.90	11,918,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 四條畷-10

公示価格等 63,800円/㎡ × 時点修正 100.5/100 × 標準化補正 100/100 × 地域格差 100/102 = 標準画地価格 62,900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	規模	形状	その他	総合 (相乗積)
	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00

◇地域格差：	街路	接近 (※2)	環境	行政	総合 (相乗積)
	1.00	1.02	1.00	1.00	1.02

(※2) 駅距離

イ 個別格差：	接面・方位 (※3)	規模	形状	その他	総合 (相乗積)
	1.04	1.00	1.00	1.00	1.04

(※3) 方位 +2, 角地 +2

ウ 地積： 登記数量を採用した。

エ 建付減価： 土地と建物の適応状態を考慮した。

② 物件1 (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)
1	230,000	132.48	0.36	10,969,000

ウ 現価率

経過年数 約24年 , 観察減価 35%
経済的残存耐用年数 約27年 , 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約27年 / (経過年数約24年 + 経済的残存耐用年数約27年) } × (1 - 0.35)

= 0.36

※ 観察減価は、中古建物に係る市場の特性 (▲30%) , 保守管理状態 (▲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、目的外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)
目的外	11,918,000	0.10	借地権	1,192,000

※名義書換料を考慮した。

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	10,969,000	+ 1,192,000	1.00	0.67	0.70	0	5,700,000
一括価格 (合計)							5,700,000

ウ 占有減価

本件の場合不要。

エ 市場性修正

以下の減価要因を考慮し、市場性修正率を 0.67 (相乗値) と判定した。

- ・借地権付建物であること (▲ 20)
- ・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 (▲ 2)
- ・賃貸借期間満了時に建物の取壊し費用を要すること (▲ 15)

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 四條畷－10

所 在 : 四條畷市田原台4丁目11番5「田原台4-11-6」
価 格 : 63,800円／m²
位 置 : 近鉄奈良線 生駒駅 北方 約4,100m（道路距離）
価格時点 : 令和8年1月1日
地 積 : 213m²
供給処理施設 : 水道, ガス, 下水
接面街路 : 北側5.9m市道
用途指定等 : 第1種低層住居専用地域（建ぺい率50%, 容積率100%）, 地区計画等
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 : 4,100,403円 （建物）

第7 附属資料

- 1 受命物件の位置図
- 2 公図写
- 3 建物図面・各階平面図写
- 4 間取略図

以 上

物 件 目 録

1 所 在 四條畷市田原台九丁目11番地19

家屋 番号 11番19

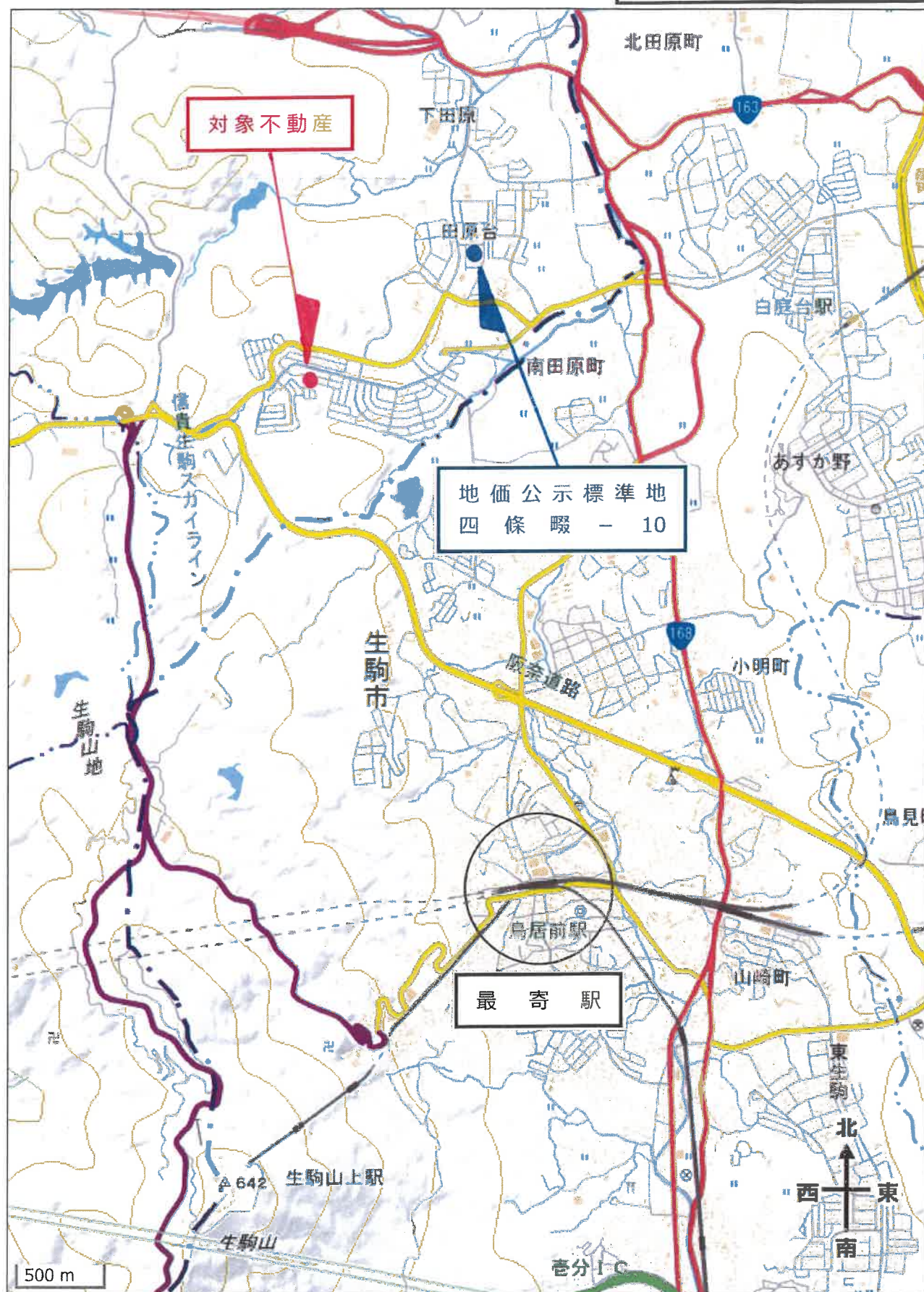
種 類 居宅

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 71.21平方メートル
2階 61.27平方メートル



位置図



地理院地図



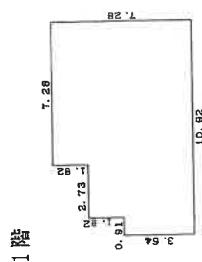
地番区域見出
田原台9丁目

請 求 部 分	所 在	四條驛市田原台九丁目					地 番	11番19		
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分	甲二	座標系 番号又 は記号		分 類	地図(法第14条第1項)		種 類	土地区画整理所在図
作 成 年 月 日					備 付 年 月 日 (原図)			補 記 事 項		

平城14年10月2日登記
 家屋番 番 11番19
 建物 階 平面図
 709

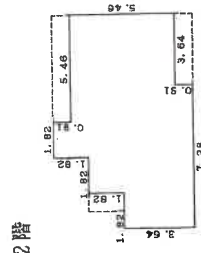
家屋番号 11番19

四條驛市田原台9丁目11番地19



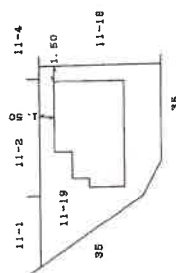
求積表

7.28	$\times 1.82 =$	13.2496
10.01	$\times 1.82 =$	18.2182
10.92	$\times 3.64 =$	39.7488
合 計		71.2166
床面積		71.21 ^m



求積表

1.82	x	0.91	=	1.6562
7.28	x	0.91	=	6.6248
9.10	x	1.82	=	16.5620
10.92	x	2.73	=	29.8116
7.28	x	0.91	=	6.6248
合計				61.2794
床面積				61.27㎡



(日網連12)

(長源納)

226331

作者

月 1 日(作製)

縮尺 $\frac{1}{250}$

申請人

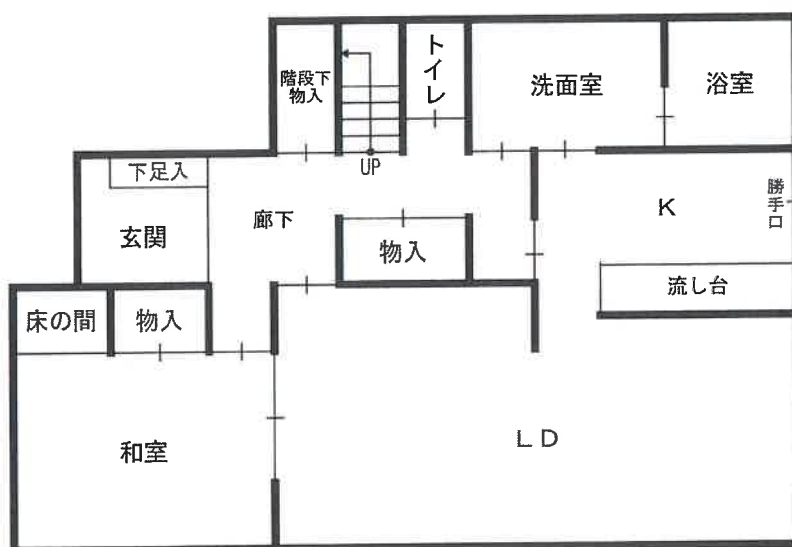
縮尺 $\frac{1}{500}$

建物図面・各階平面図写
(物件1・原図縮小)

間取略図



1階平面図



2階平面図

