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	

陳述

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）		
本人	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

1　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）。
2　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。
3　本用紙は、買受申出人が個人の場合のものです。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。
4　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。
5　「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。
6　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。
7　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。
8　**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。**
9　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。
10　**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。**
11　**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	㊞
	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

1　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）。
2　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。
3　本用紙は、買受申出人が法人の場合のものです。個人の場合は、個人用の用紙を用いてください。
4　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。
5　「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。
6　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。
7　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。
8　**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。**
9　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。
10　**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。**
11　**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
	生年月日	□昭和 □平成　年　月　日 □西暦
2	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
3	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
4	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

1　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。
2　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。
3　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。
4　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。
5　**提出後の本書面の訂正や追完はできません。**

令和　８年（ケ）第　　５８号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１月１０日
大阪地方裁判所第１４民事部
裁判所書記官　廣　瀬　佳　奈

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１１月２５日　午前　９時００分から 令和　８年１２月　２日　午後　５時００分まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　８年１２月　８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	日　時 場　所	令和　８年１２月２３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１１月１０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	3, 880, 000 3, 104, 000	一括	776, 000	40, 020	13, 212
1	1, 870, 000				
2	2, 010, 000				
備考					

令和　8年（ケ）第　　58号

物　件　目　録

1　所　　在　　箕面市牧落五丁目

地　　番　　７３７番１０

地　　目　　宅地

地　　積　　８０．７２平方メートル

2（一棟の建物の表示）

所　　在　　箕面市牧落五丁目７３７番地５、７３７番地６、７３７番地７、７３７番地８、７３７番地９、７３７番地１０

構　　造　　鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺２階建

床　面　積　　１階　２２９．０８平方メートル
２階　２１８．６７平方メートル

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　牧落五丁目７３７番１０

建物の名称　　ニ

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺２階建

床　面　積　　１階　３６．４６平方メートル
２階　３４．７８平方メートル

（現況）

床　面　積　　１階　約４５．６６平方メートル
２階　３４．７８平方メートル

令和　８年（ケ）第　　５８号

物　件　明　細　書

令和　８年　７月　６日
大阪地方裁判所第１４民事部
裁判所書記官　廣　瀬　佳　奈

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
【物件番号１】
本件土地の一部は、売却対象外の土地（地番７３７番５、７３７番地６、７３７番地７、７３７番地８及び７３７番地９）への通行のため無償で利用されている。

《　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。

令和　８年（ケ）第　　５８号

物　件　目　録

１　所　　在　　箕面市牧落五丁目

　　地　　番　　７３７番１０

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　８０．７２平方メートル

２（一棟の建物の表示）

　　所　　在　　箕面市牧落五丁目７３７番地５、７３７番地６、７３７番地７、７３７番地８、７３７番地９、７３７番地１０

　　構　　造　　鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺２階建

　　床　面　積　　１階　２２９．０８平方メートル
　　２階　２１８．６７平方メートル

（専有部分の建物の表示）

　　家屋　番号　　牧落五丁目７３７番１０

　　建物の名称　　ニ

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺２階建

　　床　面　積　　１階　３６．４６平方メートル
　　２階　３４．７８平方メートル

（現況）

　　床　面　積　　１階　約４５．６６平方メートル
　　２階　３４．７８平方メートル

令和８年(ケ)第５８号
令和８年３月２４日受理
令和　年　月　日提出
8.5.25

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

令和　８年（ケ）第　　５８号

物　件　目　録

１　所　　在　　箕面市牧落五丁目

　　地　　番　　７３７番１０

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　８０．７２平方メートル

２（一棟の建物の表示）

　　所　　在　　箕面市牧落五丁目７３７番地５、７３７番地６、７３７番地７、７３７番地８、７３７番地９、７３７番地１０

　　構　　造　　鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺２階建

　　床　面　積　　１階　２２９．０８平方メートル
　　２階　２１８．６７平方メートル

（専有部分の建物の表示）

　　家屋　番号　　牧落五丁目７３７番１０

　　建物の名称　　ニ

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺２階建

　　床　面　積　　１階　３６．４６平方メートル
　　２階　３４．７８平方メートル

（土地・建物用）

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	箕面市牧落５丁目１２－１５
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：１階　約45.66㎡
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（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
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

⑴　表札　　表示なし

⑵　郵便受け　表示なし

2　目的土地の現況について

⑴　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、現地では境界標等が見当たらないため、正確には専門家による測量等を要する。

⑵　目的土地の南東部分は、目的建物が所在する一棟の建物の各住居への通路として利用されている。

⑶　目的土地は、建築基準法上の道路に２メートル以上接面していない。また、目的土地の北東側道路（この道路部分は建築基準法上の道路ではない。）との間に件外土地（地番７３７番４）が存在する。

3　目的建物の現況について

⑴　目的建物は、連棟式（６連棟）建物の一番北東側の建物である。目的建物の北東側の増築部分は、件外土地（地番７３７番４）にはみ出している可能性がある。

⑵　形状は、概ね間取略図のとおりである。目的建物の１階に２か所増築がある。

⑶　目的建物は、雨漏りが疑われる天井の染みやたわみ、壁の損傷や亀裂、壁クロスの剥離、建具の損傷などが散見されるなど、経年相当以上の劣化、損耗が認められる。

⑷　目的建物内部には、家財道具、日用品等の動産類が残置されている。

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

（調査経過用）

調 査 の 経 過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
8年 3月25日 9：55－10：25	箕面市役所	道路、建築確認及び課税関係調査
8年 3月25日 10：35－10：50	物件所在地	物件及び占有確認（不在）、照会書投函
8年 3月25日	執行官室	照会書送付（所有者）
8年 3月26日 13：55－14：10	大阪法務局北出張所	公図等調査
8年 3月26日 14：15－14：20	中之島図書館	物件確認
8年 4月14日 14：50－15：50	物件所在地	立入調査（評価人帯同）

（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４月１４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。

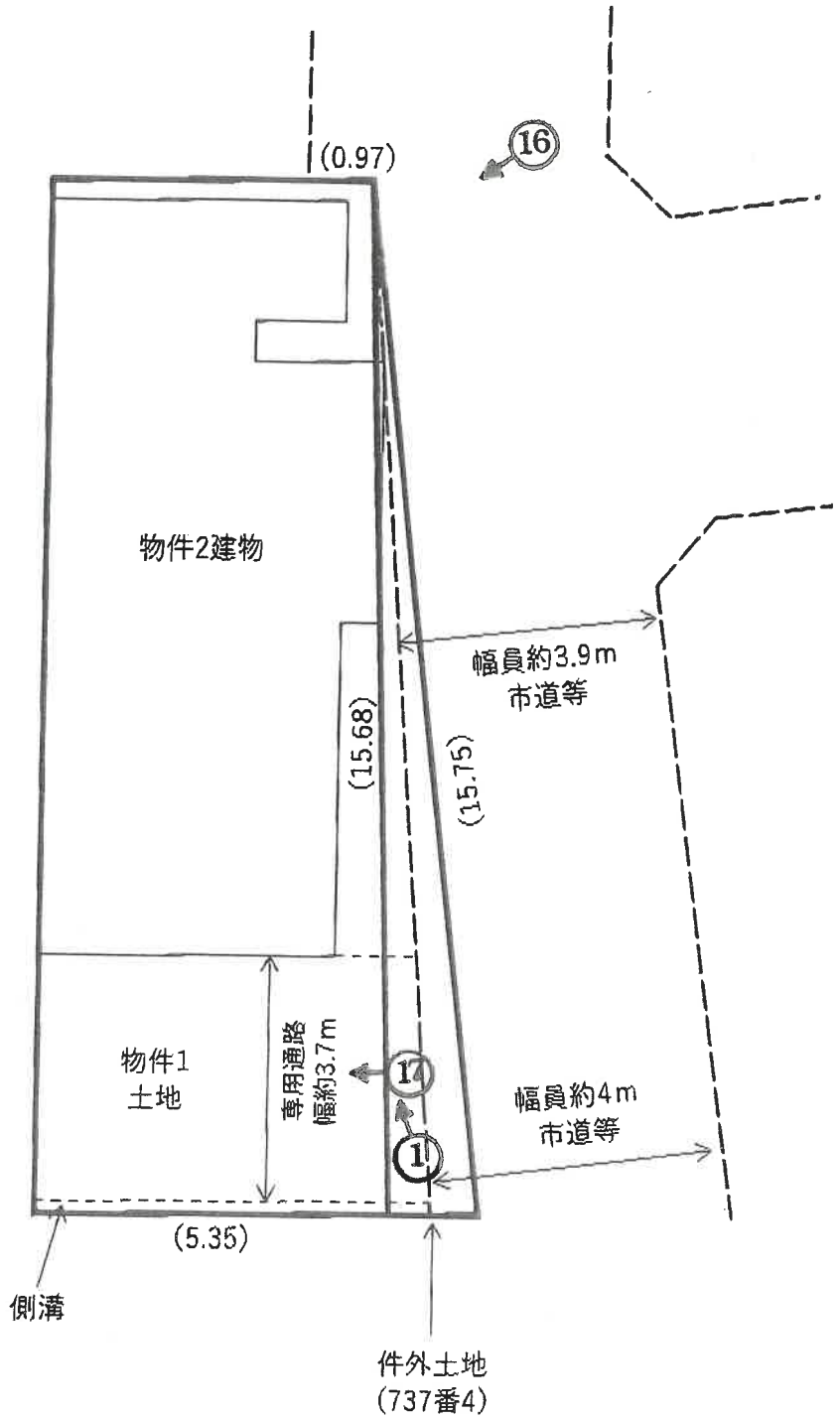
□ 令和　　年　　月　　日
休日・夜間執行許可の提示をした。

□

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

R8ケ58

土地建物位置関係図

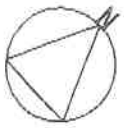


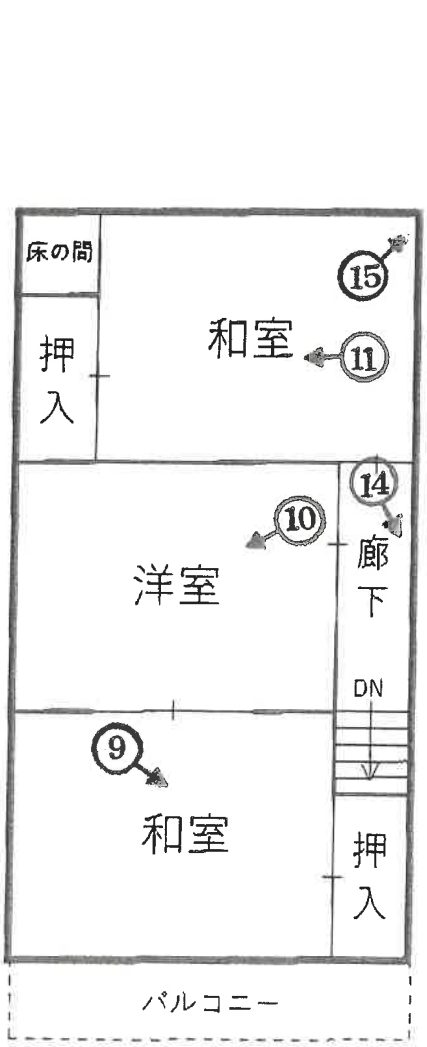
※（ ）内の辺長は地積測量図に基づく。

(←○写真撮影場所・方向)

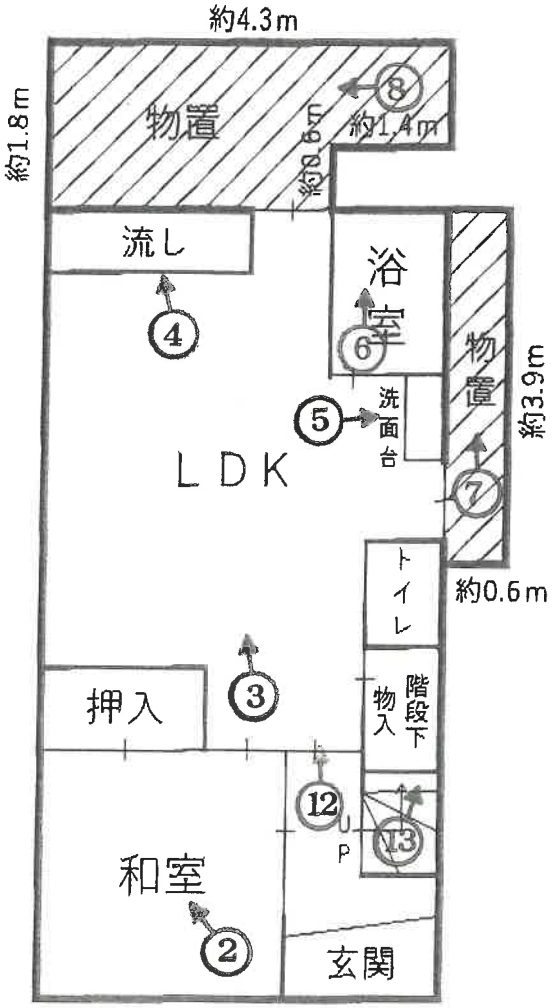
R8ケ58

間取略図





2階



1階

未登記増築部分
概測約9.2㎡

(←○写真撮影場所・方向)



①
目的建物



②



③



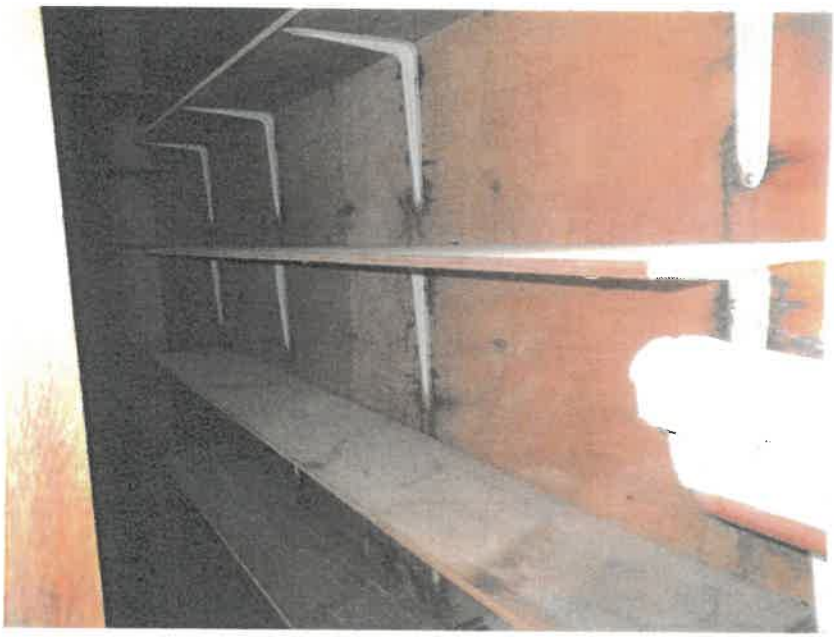
④



⑤



⑥



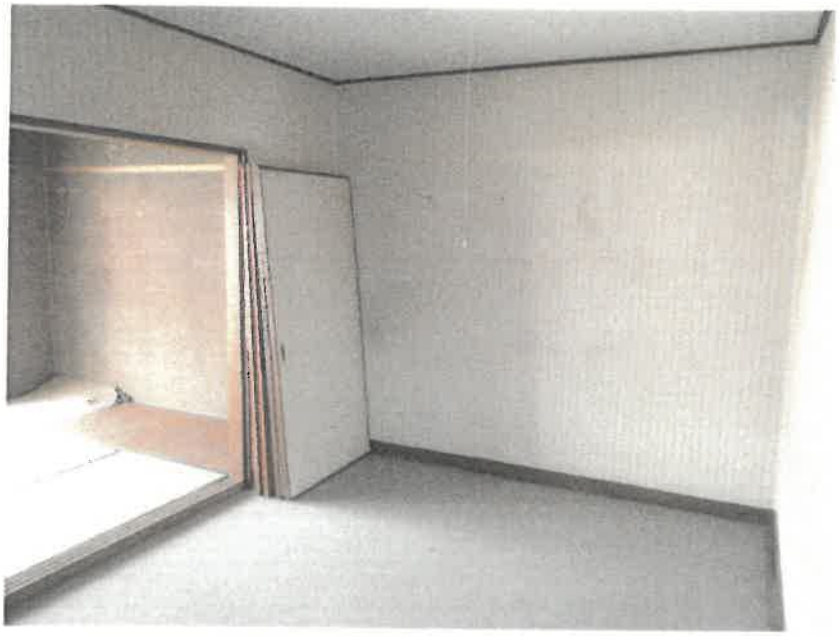
⑦



⑧



⑨



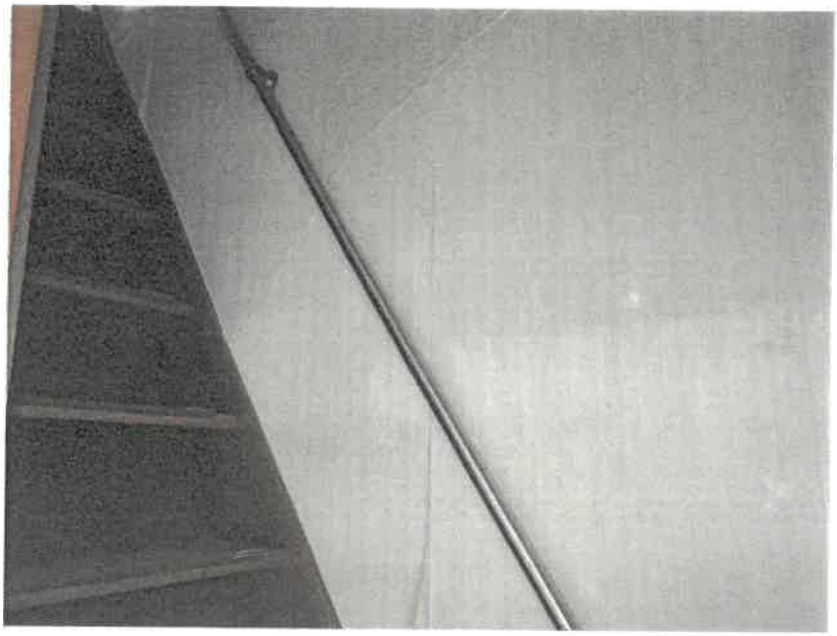
⑩



⑪



⑫
敷居の損傷



⑬
壁の亀裂

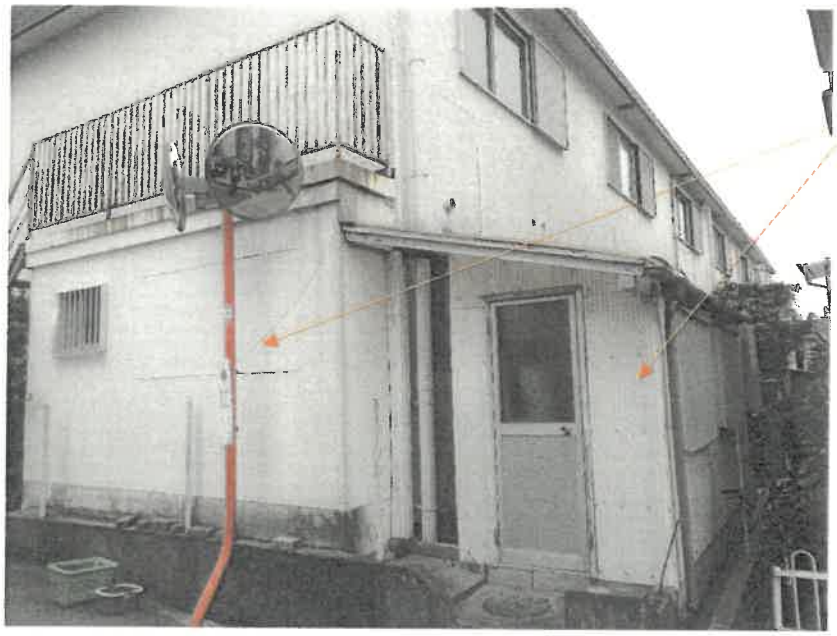


⑭
壁クロスの剥離



⑮

雨漏り跡が疑われる染み及び壁の損傷



⑯

目的建物の増築部分



⑰

目的土地のうち通路部分

令和　8年（ケ）第　　58号

求　意　見　書

高　橋　洋　子　殿

令和　8年　9月28日
大阪地方裁判所第14民事部
裁判所書記官　廣　瀬　佳　奈

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 10 月 1 日
評価人　高橋洋子

令和　８年（ケ）第　　５８号

物　件　目　録

１　所　　在　　箕面市牧落五丁目

　　地　　番　　７３７番１０

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　８０．７２平方メートル

２（一棟の建物の表示）

　　所　　在　　箕面市牧落五丁目７３７番地５、７３７番地６、７３７番地７、７３７番地８、７３７番地９、７３７番地１０

　　構　　造　　鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺２階建

　　床　面　積　　１階　２２９．０８平方メートル
　　２階　２１８．６７平方メートル

（専有部分の建物の表示）

　　家屋　番号　　牧落五丁目７３７番１０

　　建物の名称　　ニ

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺２階建

　　床　面　積　　１階　３６．４６平方メートル
　　２階　３４．７８平方メートル

（別紙）

物件番号	前回の売却基準価額（円）	今回の売却基準価額（円）	一括売却
1	2,670,000	1,870,000	0
2	2,870,000	2,010,000	0
1,2	5,540,000	3,880,000	一括

（備　　考）

令和８年（ケ）　第　58　号
令和8年4月14日　現地調査
令和8年5月20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

髙橋　洋子　　印

第１　評価額

一　括　価　格	
金 5,540,000円	
内　訳　価　格	
物件１	金　　2,670,000円
物件２	金　　2,870,000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	（一棟の建物の表示） 所　　在 家屋番号 構　　造 床 面 積 （専有部分の建物の表示） 家屋番号 建物の名称 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	1. 地積測量図を基に計測可能な辺長を適宜概測したところ，現況と登記は概ね符合するものと思われるが，現地には隣地との境界を示す標識等が殆ど見当たらないため，正確には専門家による測量を要する。 2. 目的土地は，目的建物の敷地として利用されている。また，目的建物は6戸で構成される連棟式住宅の北東端住戸であり，目的土地の南東部分は，各区分建物から北東側の市道へ至る専用通路（建築基準法上の道路非該当）の一部として利用されている。なお，当該専用通路はアスファルト未舗装であり，車・単車等が置かれていた。 3. 目的土地と北東側市道との間に件外土地（地番737番4）が介在している。件外土地の南西部分は，外観上は目的土地と一体になっている外，連棟式住宅の専用通路の一部も構成しているように見受けられた。 また，件外土地の北東部分は，北東側の市道と一体となっており，道路台帳図面でも市道の範囲に含まれている様に見受けられるが，箕面市によると，市道の認定範囲に含まれないことを示す明示関連の図面が存在しており，当該図面が優先される可能性が高いとのことである。

4. 目的土地周辺部においては，北東側市道は建築基準法上の道路に該当しておらず，件外土地が市道の認定範囲に含まれるとなった場合においても，目的土地は建築基準法上の接道要件を充たしていないこととなり，基本的に再建築は不可である。
また，箕面市によると，目的建物は連棟式建物であるため，建築基準法第43条第2項の許可に基づく単独の再建築も現実的には困難とのことである。

5. 目的土地の接道方位は北東であるが，隣接地との位置関係及び目的建物の配置の状態より，土地の個別格差における方位は南東を採用した。

2

1. 建物図面を基に現地概測したところ，1階の北西側及び北東側に未登記の増築部分が認められた。よって，目的建物の現況床面積は次のとおりとなる。

	登記	未登記増築部分	現況
1階	36.46㎡	約9.2㎡	約45.66㎡
2階	34.78㎡	—	34.78㎡
延	71.24㎡	約9.2㎡	約80.44㎡

2. 1階北東側の未登記増築部分が，北東側隣接地である件外土地（地番737番4）上にはみ出している可能性が考えられる。

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	阪急箕面線　桜井駅　東方　道路距離　約1,100m 阪急宝塚本線　石橋阪大前駅　北東方　道路距離　約2,600m （別添「位置図」参照） 阪急バス　牧落停留所　南方　道路距離　約230m	
付近の状況	中小規模一般住宅，低層共同住宅等が建ち並ぶ住宅地域。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種中高層住居専用地域
	建ぺい率	60%
	容積率	200%
	防火規制	なし
	その他の規制	宅地造成等工事規制区域，第3種高度地区，居住環境保全地区，居住誘導区域，砂防指定地，最低敷地面積100㎡以上等
画地条件	規模	80.72㎡
	形状	略長方形
	間口・奥行	間口：（南東）約5.35m・奥行：約15.68m
	高低差等	南東方向に上り傾斜の地勢であり，北東側市道と略等高～やや高位である。
接面道路の状況	北東側	幅員約3.9～4m市道等（牧落豊中線，建築基準法上の道路ではない）
	接道状況	中間画地
土地の利用状況等	現況	住宅の敷地
	北東側	件外土地を介して道路
	北西側	住宅
	南西側	住宅
	南東側	空地
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	旧住宅地図によると，昭和37年～昭和53年は白地で，昭和58年からは住宅の敷地として利用されている形跡が認められた。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. 目的土地及び南西側隣接地等の北西端に埋設されている下水道管は，私設管である可能性が高い。 2. 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２）

区　　分	専有部分の建物	
建築時期及び経済的残存耐用年数等	建築年月日　　昭和53年1月10日新築 （登記記載） 経過年数　　約48年 経済的残存耐用年数　　0年	
仕　　様	構　造	鉄骨造
	屋　根	亜鉛メッキ鋼板葺，樹脂波板等
	外　壁	吹付タイル，樹脂波板等
	内　壁	ビニールクロス，砂壁，合板等
	天　井	ビニールクロス，柾目天井，杢目天井，化粧石膏ボード等
	床	フローリング，カーペット，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）	延約80.44㎡ 1階に未登記の増築部分が認められ，現況と登記数量は異なる。	
現況用途等	階　層	２階建
	現況用途	居宅
	間　取	４ＬＤＫ
品　　等	この種の建物としては普通	
保守管理の状態	目的建物には，雨漏りによるものと思われる内壁・天井の損傷やシミが認められた外，内壁の抜け落ちや剥離・剥落，大きな亀裂等損傷の程度が大きく，安全性にも懸念があり，経済的耐用年数は満了していると考えられる。	
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（無） 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	171,000	1.05	80.72	0.85	12,319,000

ア　標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示　豊中－44

公示価格等		時点修正		標準化補正		地域格差		標準画地価格
188,000円／㎡	×	101.1/100	×	100/101	×	100/110		＝171,000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（※1）	規模	形状	その他	総合（相乗積）
1.01	1.00	1.00	1.00	1.01

（※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）地勢

イ　個別格差：

接面・方位（※3）	規模	形状	その他（※4）	総合（相乗積）
1.08	1.00	1.00	0.97	1.05

（※3）方位（南東を採用）＋3，角住戸　＋5　　（※4）下水道管埋設状況

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	190,000	80.44	0.03	459,000

ウ　現価率

経過年数　約48年，　観察減価　50%

経済的残存耐用年数　0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0年／（経過年数約48年＋経済的残存耐用年数約0年）｝×（１－0.5）

＝　0.03

※ 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（▲20%）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	12,319,000	0.50	法定地上権	6,160,000

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	12,319,000	− 6,160,000		0.62	0.70		2,670,000
2	459,000	＋ 6,160,000	1.00	0.62	0.70	0	2,870,000
一括価格（合計）							5,540,000

ウ 占有減価

本件の場合不要。

エ 市場性修正

以下の減価要因により，市場性修正率を　0.62　（相乗値）と決定した。

・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　（　▲ 3　）

・古い連棟式建物であること　（　▲ 20　）

・接道要件を充たしていないこと　（　▲ 20　）

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－44

所　　在　：豊中市永楽荘4丁目11番16「永楽荘4-2-26」
価　　格　：188,000円／㎡
位　　置　：阪急宝塚本線　豊中駅　北方　約3,800ｍ（道路距離）
価格時点　：令和8年1月1日
地　　積　：110㎡
供給処理施設　：水道，ガス，下水
接面街路　：北東側4.0ｍ市道
用途指定等　：第1種中高層住居専用地域（建ぺい率60％，容積率200％）
地域の概要　：小規模一般住宅が建ち並ぶ傾斜地の住宅地域

２　固定資産税評価額　（令和7年度）

物件１　：　9,274,728円　（土地）
物件２　：　1,312,831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　土地建物位置関係図
６　間取略図

以　　上

令和　8年（ケ）第　　58号

物　件　目　録

1　所　　在　　箕面市牧落五丁目

　　地　　番　　７３７番１０

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　８０．７２平方メートル

2　(一棟の建物の表示)

　　所　　在　　箕面市牧落五丁目７３７番地５、７３７番地６、７３７番地７、７３７番地８、７３７番地９、７３７番地１０

　　構　　造　　鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺２階建

　　床　面　積　　１階　２２９．０８平方メートル
　　２階　２１８．６７平方メートル

(専有部分の建物の表示)

　　家屋　番号　　牧落五丁目７３７番１０

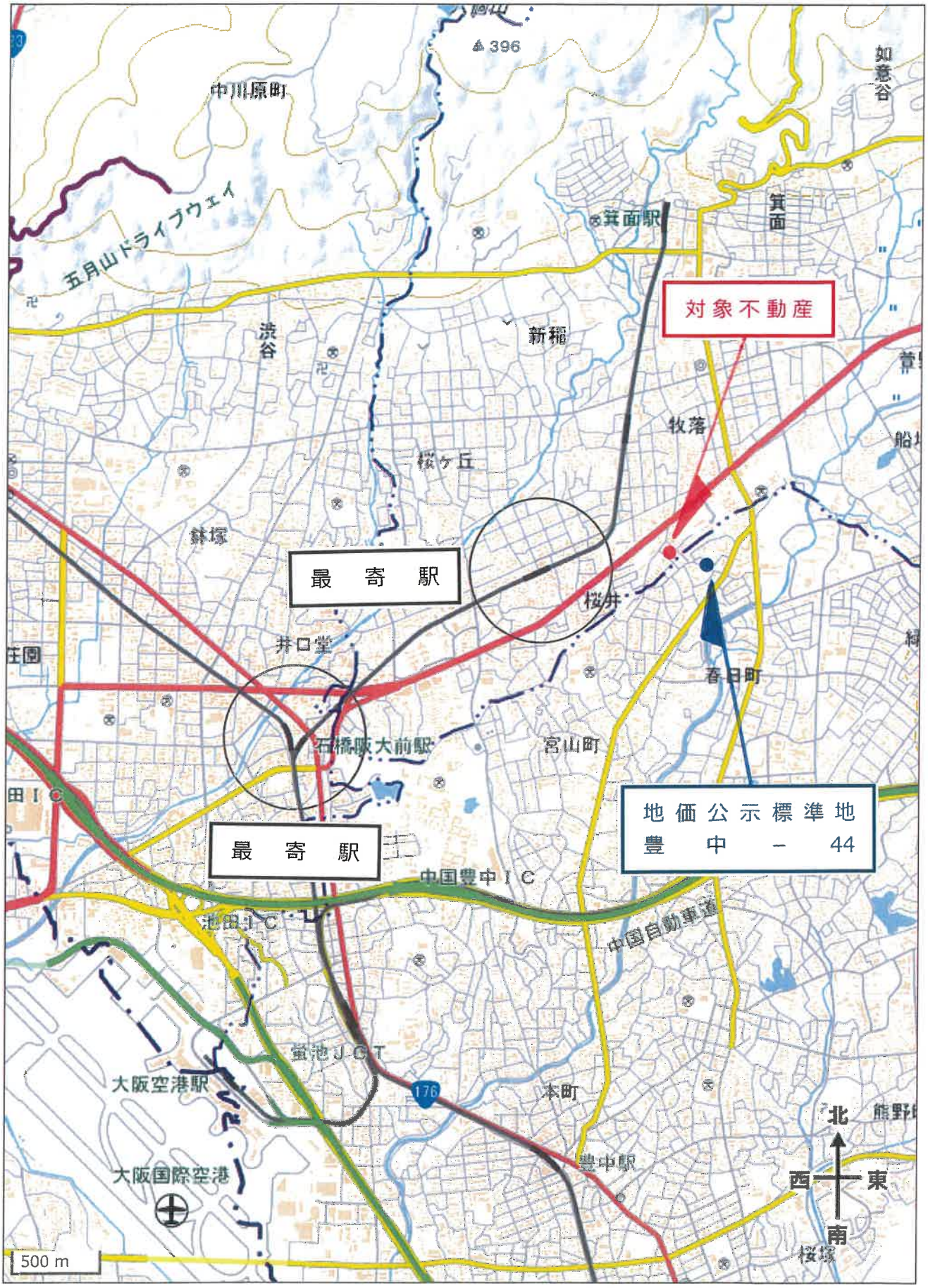
　　建物の名称　　ニ

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺２階建

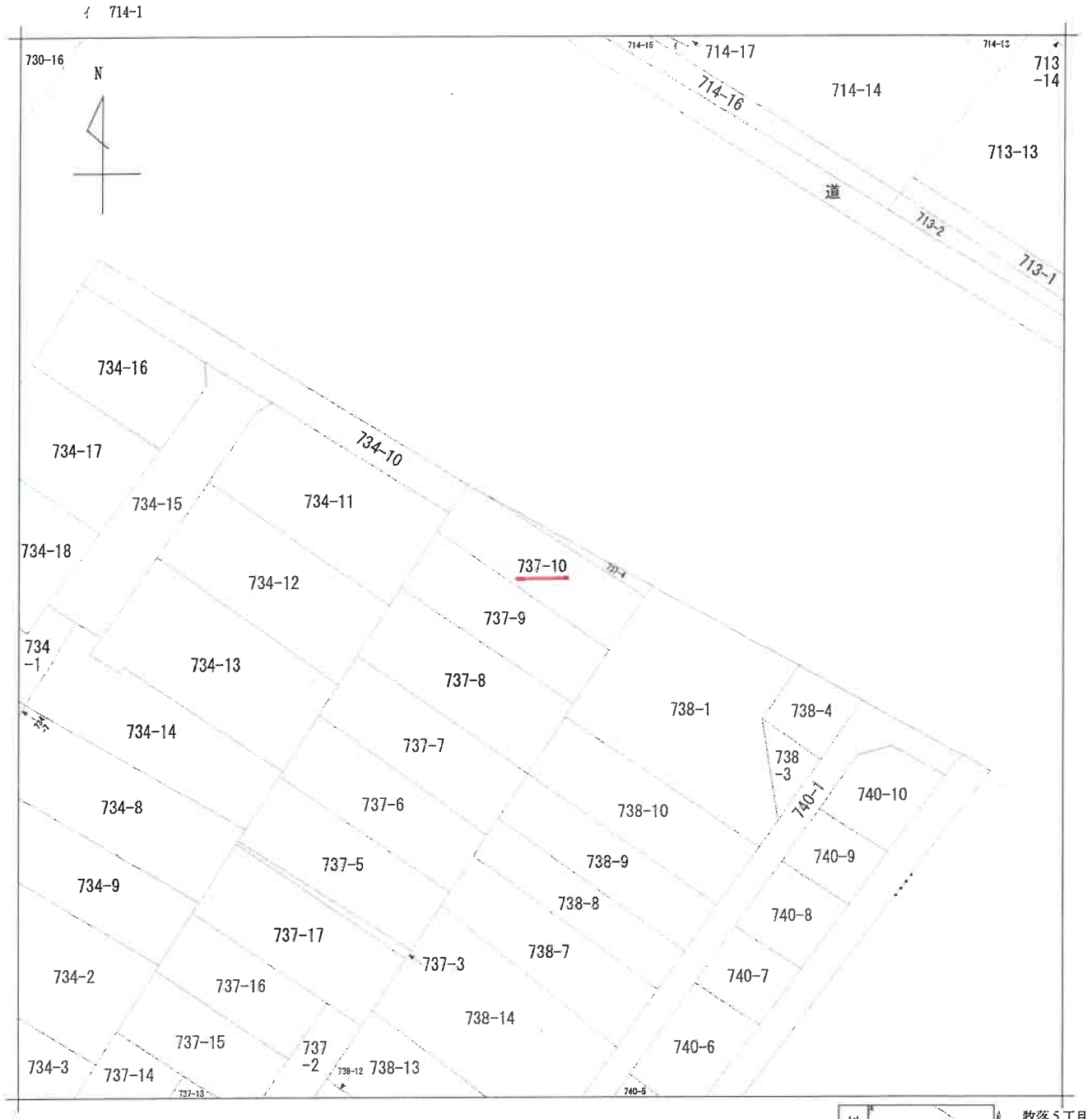
　　床　面　積　　１階　３６．４６平方メートル
　　２階　３４．７８平方メートル

位　置　図


396
中川原町
五月山ドライブウェイ
箕面駅
箕面
如意谷
対象不動産
渋谷
新稲
牧落
桜ヶ丘
鉢塚
最寄駅
桜井
井口堂
春日町
石橋阪大前駅
宮山町
最寄駅
地価公示標準地
豊中 － 44
中国豊中ＩＣ
池田ＩＣ
中国自動車道
蛍池ＪＣＴ
大阪空港駅
176
本町
豊中駅
大阪国際空港
北
西
東
南
500 m

地理院地図

表示年月日：２０２６／０３／２７



請求部分	所在	箕面市牧落五丁目				地番	737番10		
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	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			

(1/1)

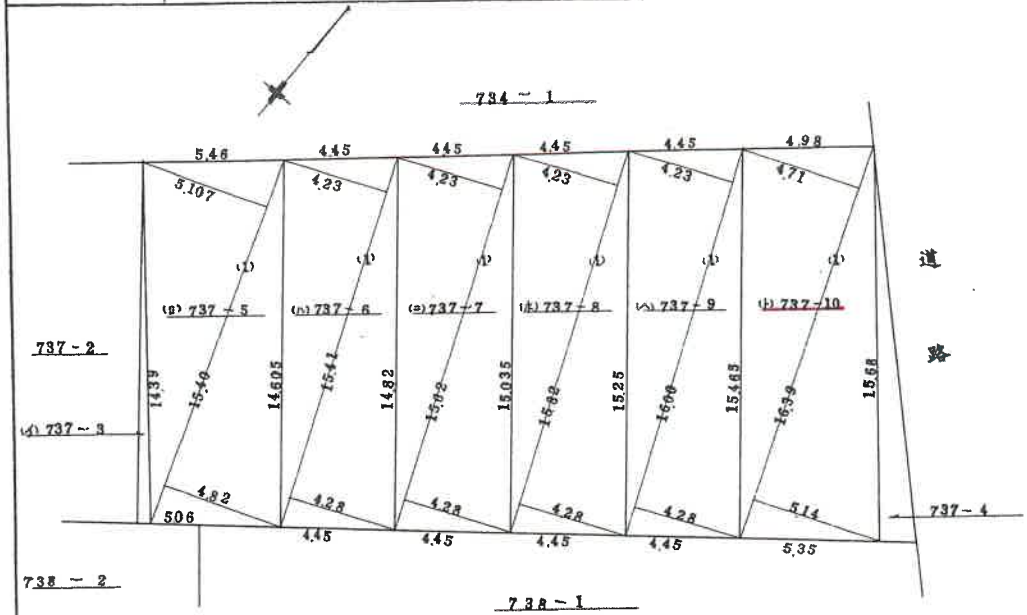
公図写
（原図縮小）

前 737-3 後新 737-3 -5~-10 52.7.5

地積測量図

地番	737-3.~5.~6.~7.~8.~9.~10.
土地の所在	箕面市牧落5丁目

924803



(イ) 737 ~ 3

428.582 - (76.4379 + 65.5695 + 66.4631 + 67.3141 + 68.08 + 80.7207) = 39.967 ㎡

(ロ) 737 ~ 5 計算表

(1) 15.40 × (5.107 + 4.82) = 152.8758

二除 76.4379

面積 76.43 ㎡

(ハ) 737 ~ 6 計算表

(1) 15.41 × (4.23 + 4.28) = 131.1391

二除 65.56955

面積 65.56 ㎡

(ニ) 737 ~ 7 計算表

(1) 15.62 × (4.23 + 4.28) = 132.9262

二除 66.4631

面積 66.46 ㎡

(ホ) 737 ~ 8 計算表

(1) 15.82 × (4.23 + 4.28) = 134.6282

二除 67.3141

面積 67.31 ㎡

(ヘ) 737 ~ 9 計算表

(1) 16.00 × (4.23 + 4.28) = 136.1600

二除 68.0800

面積 68.08 ㎡

(ト) 737 ~ 10 計算表

(1) 16.39 × (4.71 + 5.14) = 161.4415

二除 80.72075

面積 80.72 ㎡

作製年月日	昭和 52年 7月 4日
作製者	[redacted]
申請人	[redacted]

昭和 弐年七月 日

縮尺	1/200

（日調連9）【日加納】

（日本土地家屋調査士会連合会用紙）

地積測量図写（原図縮小）

表示年月日：2026/03/27

各階平面図

建物図面 各階平面図

家屋番号 [redacted]

建物の所在 箕面市牧落5丁目[redacted]

区建 437351

2階

計算表

4.30 × 2.09 = 34.7870

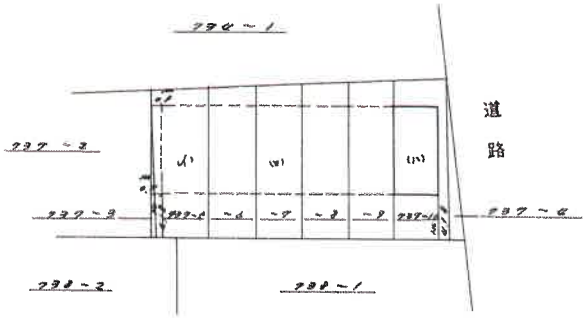
床面積 34.78 ㎡

1階

計算表

4.30 × 2.09 = 34.4470

床面積 34.46 ㎡



作製者 土地家屋調査士 [redacted] 1月12日作製 縮尺 1/250

申請人 [redacted] 縮尺 1/600

（大阪土地家屋調査士会）

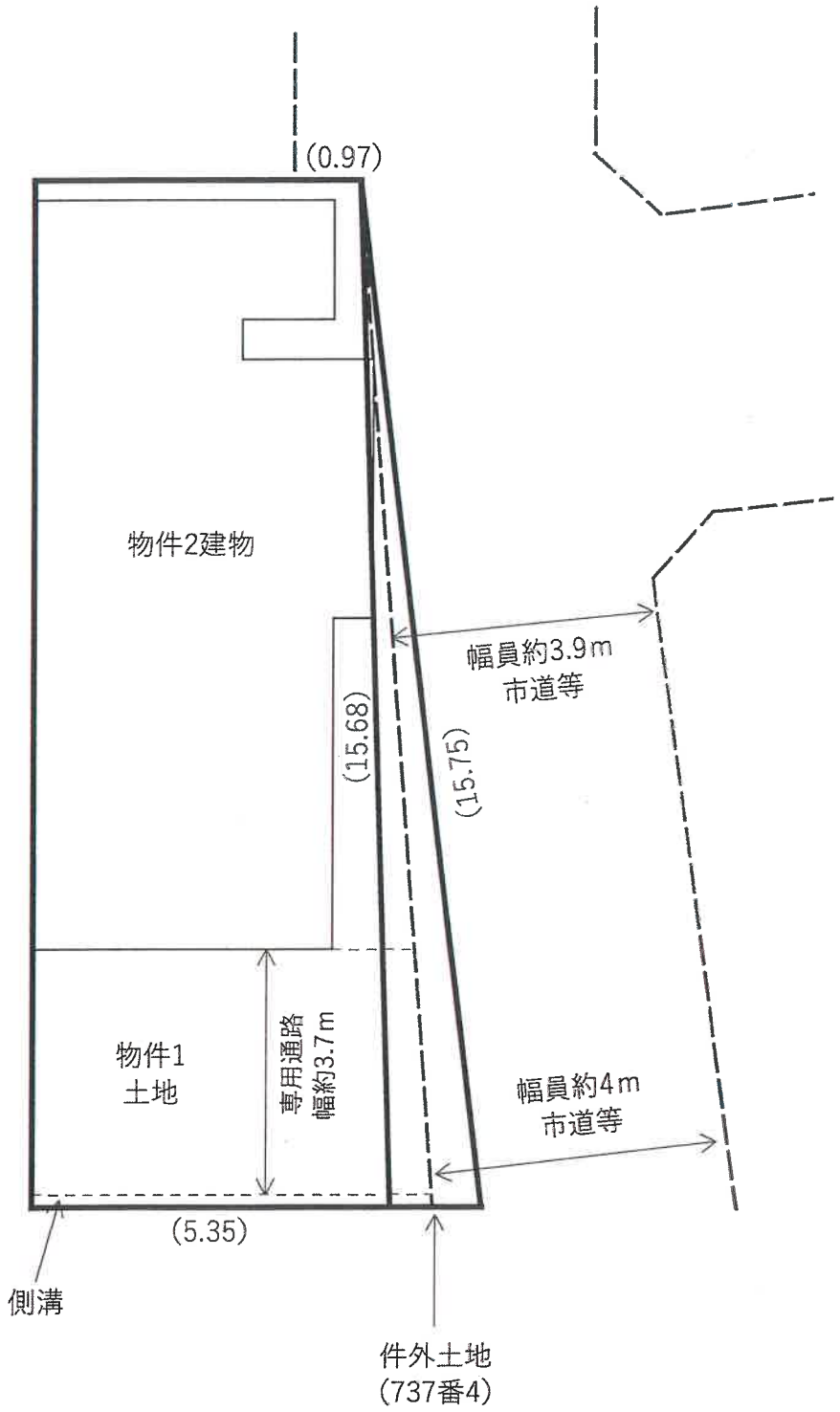
昭和五拾参年六月拾七日

建物図面・各階平面図写（原図縮小）

表示年月日：2026/03/27

R8ケ58

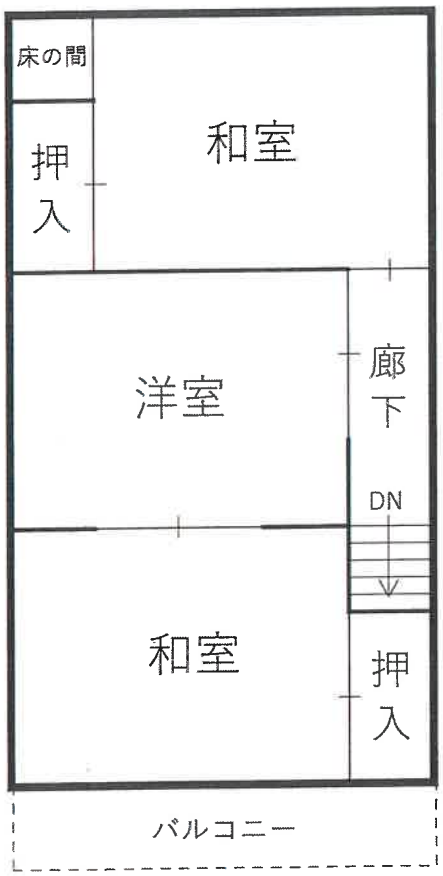
土地建物位置関係図



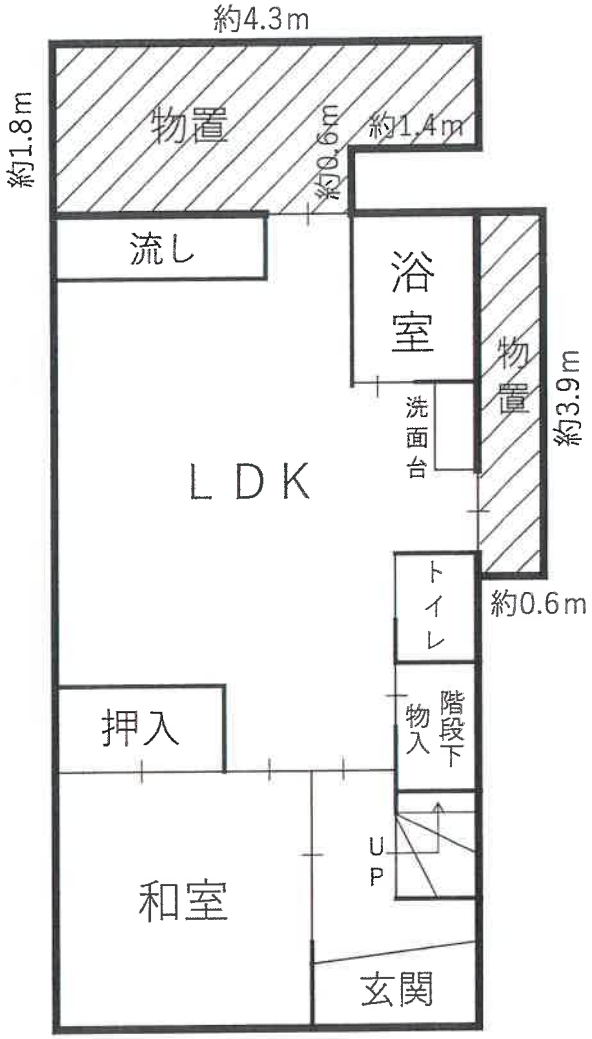
※（　）内の辺長は地積測量図に基づく。

R8ケ58

間取略図



2階



1階

未登記増築部分
概測約9.2㎡