# 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 □西暦　年　月　日 |

### 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 □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

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　　３１９号

# 期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１月１９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１２月　８日　午前　９時００分から<br>令和　８年１２月１５日　午後　５時００分まで | |
| 開札期日 | 日　時<br>場　所 | 令和　８年１２月２１日　午前　９時３０分<br>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<br>場　所 | 令和　９年　１月　８日　午前１０時００分<br>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。<br>（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<br>（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１９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）<br>買受可能価額（円） | 一括<br>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 | 38, 800, 000<br>31, 040, 000 | 一括 | 7, 760, 000 | 不明 | 72, 043 |
| 1 | 11, 850, 000 | | | | |
| 2 | 26, 950, 000 | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| 備考 | | | | | |
| | | | | | |

令和　8年（ケ）第　　３１９号

# 物　件　目　録

１　所　　在　　箕面市外院三丁目

　　地　　番　　７３番２２９

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２０３．３３平方メートル

２　所　　在　　箕面市外院三丁目７３番地２２９

　　家屋　番号　　７３番２２９の２

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　軽量鉄骨造かわら・ソーラーパネルぶき２階建

　　床　面　積　　１階　　８２．２３平方メートル
　　２階　　７８．８３平方メートル

令和　8年（ケ）第　　３１９号

# 物　件　明　細　書

令和　8年１０月２２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１，２】
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。

令和　8年（ケ）第　　３１９号

# 物　件　目　録

１　所　　在　　箕面市外院三丁目

　　地　　番　　７３番２２９

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２０３．３３平方メートル

２　所　　在　　箕面市外院三丁目７３番地２２９

　　家屋　番号　　７３番２２９の２

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　軽量鉄骨造かわら・ソーラーパネルぶき２階建

　　床　面　積　　１階　　８２．２３平方メートル
　　２階　　７８．８３平方メートル

令和８年(ケ)第３１９号
令和８年９月３日受理
令和　年　月　日提出
8.10.14

# 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　　３１９号

# 物　件　目　録

１　所　　在　　箕面市外院三丁目

　　地　　番　　７３番２２９

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２０３．３３平方メートル

２　所　　在　　箕面市外院三丁目７３番地２２９

　　家屋　番号　　７３番２２９の２

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　軽量鉄骨造かわら・ソーラーパネルぶき２階建

　　床　面　積　　１階　　８２．２３平方メートル
　　２階　　７８．８３平方メートル

| | |
|---|---|
| 不動産の表示 | 「物件目録」のとおり |
| 住居表示 | 箕面市外院３丁目３３－１５ |
| **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<br>□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<br>□ |
| 占有者及び占有状況 | ■土地所有者　□その他の者<br>上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している<br>□「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<br>□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<br>□公簿上の記載と次の点が異なる（□主たる建物　□附属建物）<br>□種　類：<br>□構　造：<br>□床面積： |
| 物件目録にない附属建物 | ■ない<br>□ある　種　類：<br>構　造：<br>床面積： |
| 占有者及び占有状況 | ■建物所有者　□その他の者<br>上記の者が本建物を住居として使用している<br>□「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<br>□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　地方裁判所　支部　令和　年（　）第　号<br>□ある　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　　債務者兼所有者の姓（ローマ字併記）

⑵　郵便受け　表札と兼ねる

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した。目的土地周辺は、北西側が高い地勢にあるため、北側隣地が２メートル程度、西側隣地が１メートル程度高くなっているほか、目的土地が前面道路よりも最大１．４メートル程度高くなっている。また、目的土地内においても高低差が見受けられる（駐車スペースが１メートル程度低い。）。

⑵　目的土地は、建築基準法上の道路（２面）に接面している。

3　目的建物の現況について

⑴　形状は、概ね間取図（概略図）のとおりである。

⑵　目的建物は、経年相当の劣化、損耗が認められる。

⑶　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<br>（当事者等との関係） | 陳述内容等 |
|---|---|
| 債務者兼所有者 | 1　目的建物には私が住んでいます。<br>2　目的建物には、修繕を要するような大きな不具合はないと思います。<br>3　目的土地の駐車スペースに駐車されている自動車は、私がリースしているものですが、動かない状態です。 |

**（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 9月 3日<br>15：45－15：50 | 中之島図書館 | 物件確認 |
| 8年 9月 3日<br>16：15－16：30 | 大阪法務局北出張所 | 公図等調査 |
| 8年 9月 4日<br>10：00－10：25 | 箕面市役所 | 道路、建築確認及び課税関係調査 |
| 8年 9月 7日<br>8：55－9：10 | 物件所在地 | 物件及び占有確認（不在）、照会書投函 |
| 8年 9月14日<br>9：00－9：10 | 物件所在地 | 占有確認（不在）、照会書投函 |
| 8年 9月14日 | 執行官室 | 照会書送付（関西電力送配電） |
| 8年 9月14日 | 執行官室 | 交付申請書送付（近畿運輸局大阪運輸支局） |
| 8年 9月15日<br>8：50－9：00 | 物件所在地 | 在宅要請（不在）、通知書投函 |
| 8年 9月29日<br>15：30－16：30 | 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８年９月２９日
目的物件は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（立入後、目的建物内にいた債務者兼所有者と出会い、面談した。）。

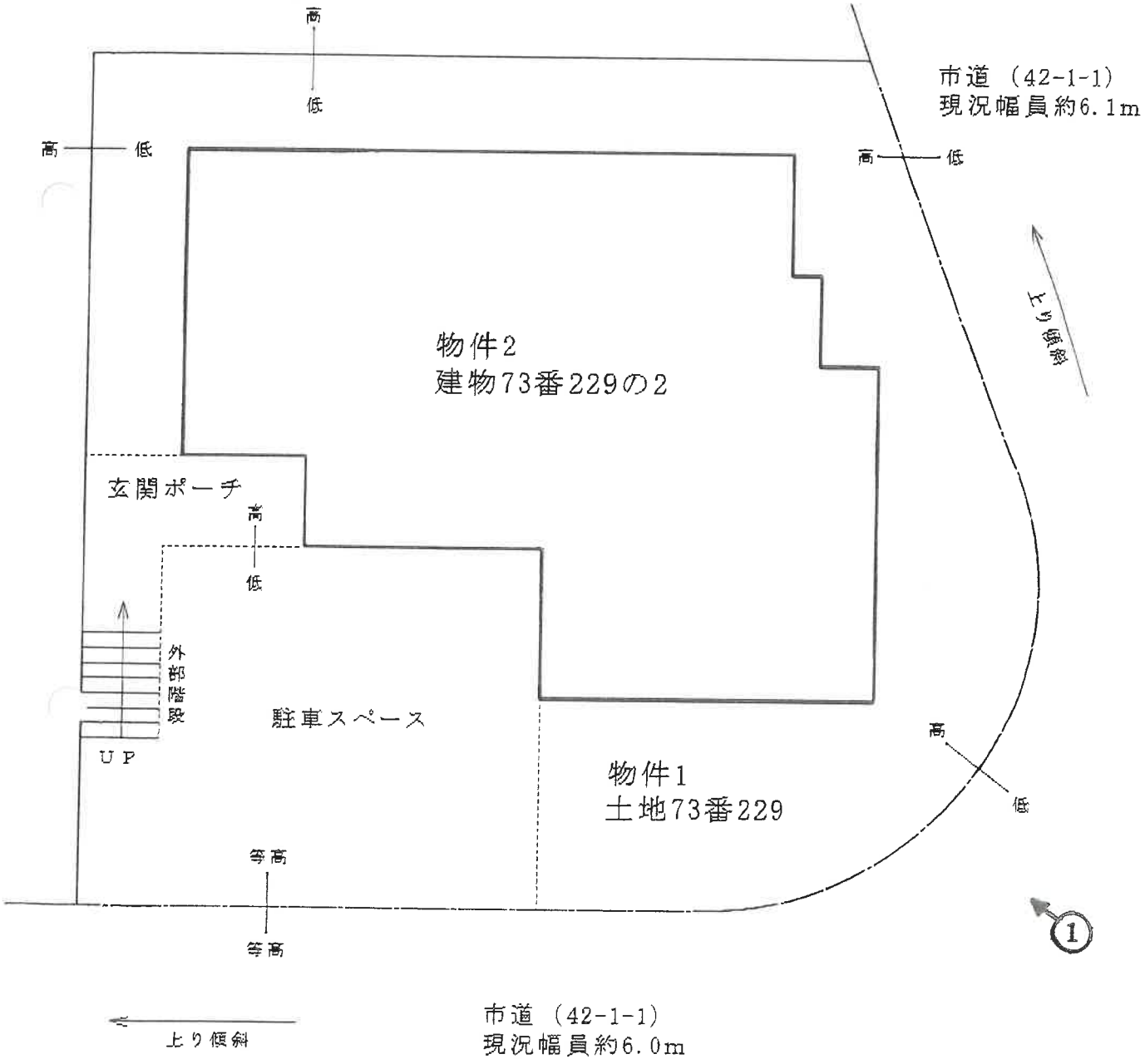
□ 令和　　年　　月　　日
休日・夜間執行許可の提示をした。

□

**（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり**

# 土地建物位置関係図

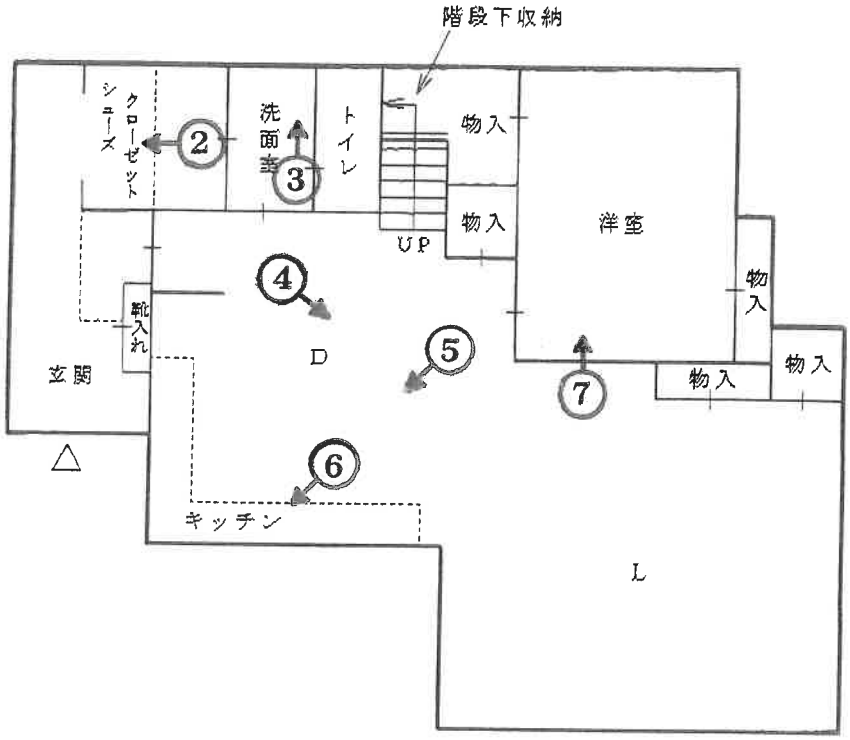
令和8年（ケ）319号



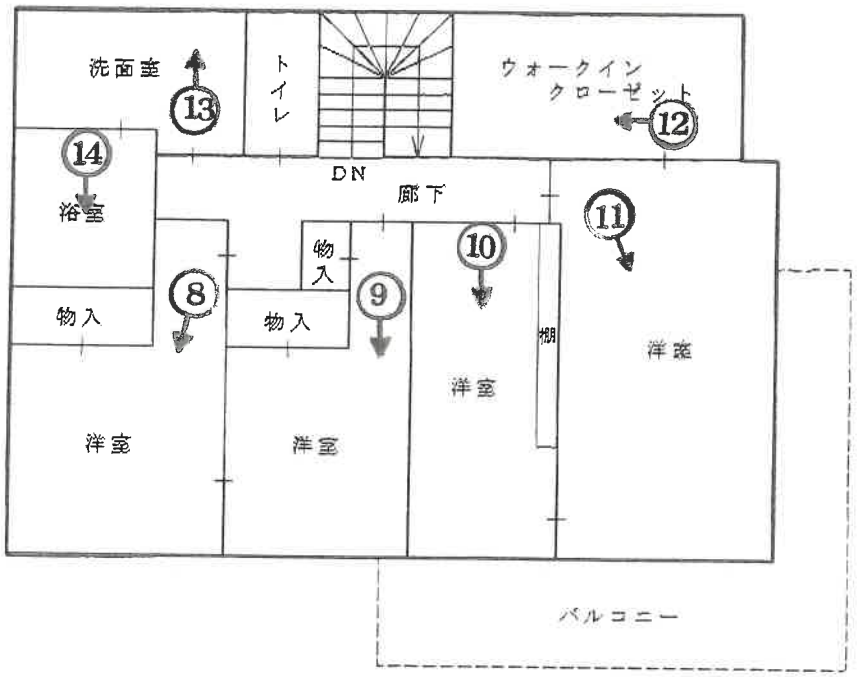

（←○写真撮影場所・方向）

# 間取図（概略図）

令和8年（ケ）319号




1階




2階

（←○写真撮影場所・方向）



①
目的建物



②



③



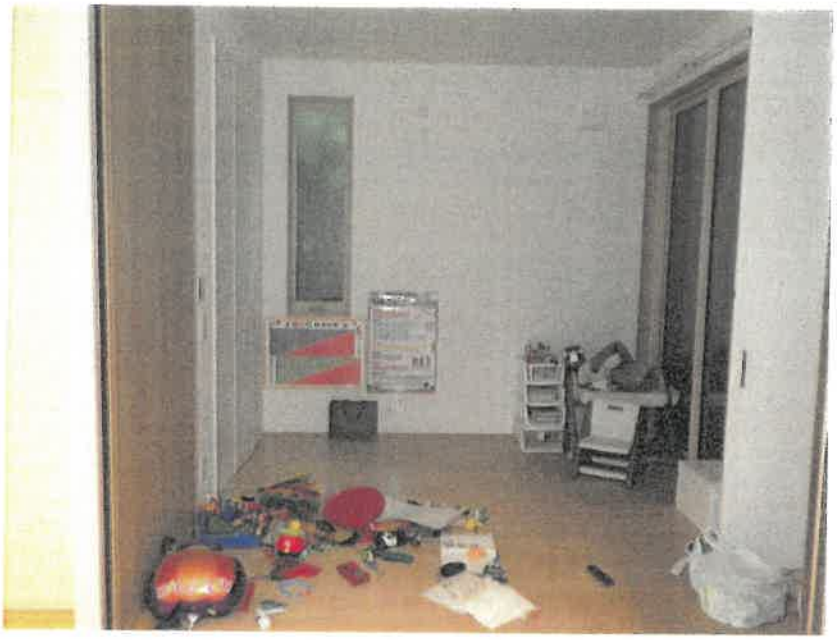
④



⑤



⑥



⑦



⑧



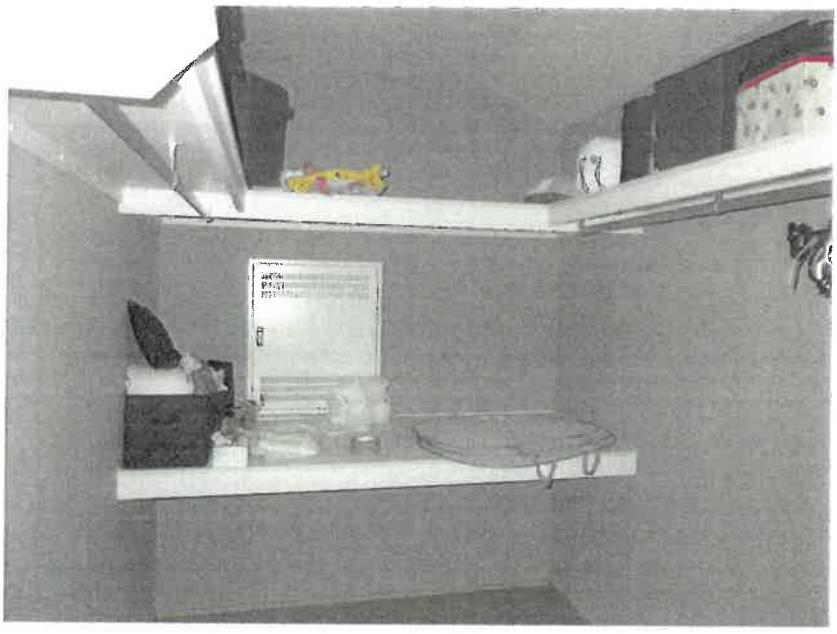
⑨



⑩



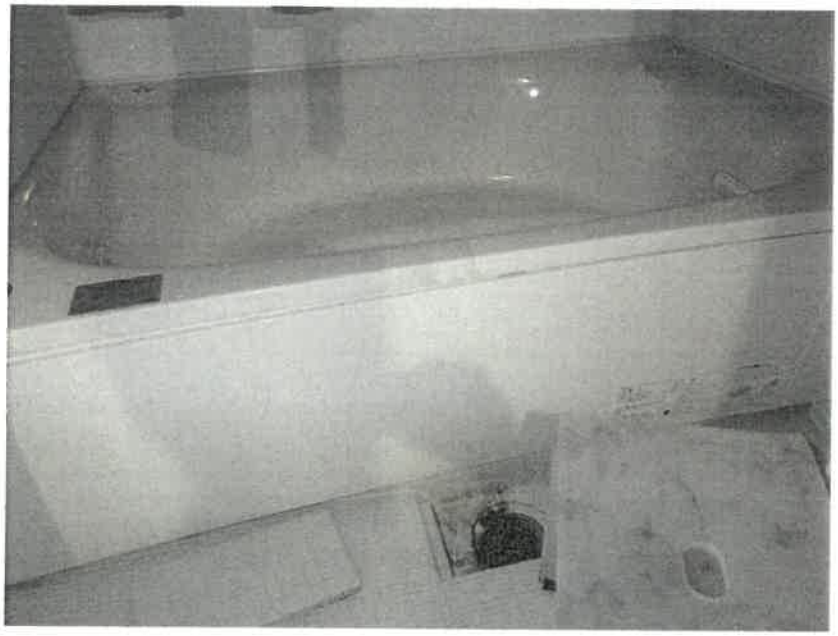
⑪



⑫



⑬



⑭

令和 8年（ケ）第319号
令和 8年 9月29日　現地調査
令和 8年10月 5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

小 笠 裕 也

## 第1　評 価 額

| 一　括　価　格 | |
|---|---|
| 金　38,800,000 円 | |
| 内　訳　価　格 | |
| 物件1 | 金 11,850,000 円 |
| 物件2 | 金 26,950,000 円 |

1　一括価格は，物件1,2の各不動産について，一括売却（民事執行法第６１条本文）を行うことを前提とした場合の合計額である。

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の土地の内訳価格は物件2の建物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<br>地番<br>地目<br>地積 | 物件目録記載のとおり | 同左 |
| 2 | 所在<br>家屋番号<br>種類<br>構造<br>床面積 | 物件目録記載のとおり | 同左 |

| 番号 | 特記事項 |
|---|---|
| 1 | ・特にない。 |
| 2 | ・特にない。 |

## 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 | 北大阪急行電鉄線「箕面萱野」駅の北東方約2,200m（道路距離）<br>阪急バス「外院」停留所の北方約460m（道路距離）<br>（別添位置図 参照） | |
| 付近の状況 | 中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域。 | |
| 主な公法上の規制等<br>（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 | 建築基準法第22条 |
| | その他規制 | 第1種高度地区，日影規制，宅地造成等工事規制区域，特別用途地区「居住環境保全地区」，土砂災害警戒区域，砂防指定地，景観計画区域，外壁後退距離（1.5m/道路に接する部分を除く） |
| 画地条件 | 規模 | 203.33㎡ |
| | 形状 | やや不整形 |
| | 間口・奥行 | 間口約10.5m（南），奥行約14.1m（西） |
| | 高低差等 | 下記特記事項記載のとおり。 |
| 接面道路の状況 | 南側 | 幅員約6.0m舗装市道（建築基準法第42条1項1号） |
| | 東側 | 幅員約6.1m舗装市道（建築基準法第42条1項1号） |
| | 接道状況 | 角地 |
| 土地の利用状況等 | 現況 | 物件2建物の敷地 |
| | 隣地の状況 | 東：　道路　　西：　住宅<br>南：　道路　　北：　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 | 対象土地は形質変更時要届出区域等には該当せず，対象建物も法令上の有害物質使用特定施設の届出はない。閉鎖登記簿等による確認では，明治時代より複数の個人間での所有権移転の記載が認められ，開発業者の所有，住宅地開発を経て，現在に至っている。また，昭和37年以降の過去の住宅地図による確認では，現在の建物が建築される以前も，一般住宅の敷地として使用されていたものと推認される。過去及び現在の利用状況等からは土壌汚染の可能性は低いと判断されるが，土壌汚染の有無及び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正式な（専門）調査を要する。 | |
| 特記事項 | (1) 傾斜地に住宅地開発された地域であり，地勢等に応じて以下の高低差が生じている。<br>対南～東側道路：概ね等高～約1.4m（目的土地が高位）<br>対北側隣接土地：約2.0m超（目的土地が低位）<br>対西側隣接土地：約1.0m程度（目的土地が低位）<br>敷地内：約1.0m程度<br>(2) 南側道路は西方に向かって，東側道路北方に向かって上り傾斜となっている。 | |

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 | 令和3年4月11日 新築　　（登記記載） |
| | 経過年数 | 約5年 |
| | 経済的残存耐用年数 | 約25年 |
| 仕　　様 | 構　　造 | 軽量鉄骨造 |
| | 屋　　根 | かわら・ソーラーパネルぶき（登記） |
| | 外　　壁 | サイディング　等 |
| | 内　　壁 | クロス　等 |
| | 天　　井 | クロス　等 |
| | 床 | フローリング・CFシート　等 |
| | 設　　備 | 電気，給排水設備，ガス　等 |
| | そ の 他 | 特になし |
| 床面積（現況） | 延　161.06㎡ | |
| | 増築はなく，登記と現況数量は同じである。 | |
| 現況用途等 | 階　　層 | ２階建 |
| | 現況用途 | 居宅 |
| | 間　　取　　り | ５ＬＤＫ |
| 品　　等 | 中位 | |
| 保守管理の状態 | 普通 | |
| 建物の利用状況 | 現況調査報告書記載のとおり。 | |
| 特記事項 | (1) 目的建物1階玄関へは，外部階段を上がって至ることができる造りである。<br>(2) 目的建物は，概ね経年相応の劣化，損耗が認められる。<br>(3) 屋根（ソーラーパネル等）については，目視確認できなかった。<br>(4) 設備等についての作動確認は行っていない。<br>(5) 目的建物の建築時期・構造・用途等より，アスベスト等を含有する吹付け材，耐火被覆材，保温材等が使用されている可能性は低いが，成形板等にアスベスト等が使用されている可能性は否定できない。なお，アスベスト使用の有無等，詳細については専門調査機関による分析調査を要する。<br>(6) 建築確認（有り），検査済み（有り） | |

# 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 | 177,000 | 0.99 | 203.33 | 0.95 | 33,848,000 |

ア　標準画地価格（公示価格等からの規準）

○地価公示　箕面-7

標準価格 186,000 円／㎡ × 時点修正 101.7/100 × 標準化補正 100/104 × 地域格差 100/103 ≒ 標準画地価格 177,000 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 | 高低差 | 行政 | その他 | 相乗積 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1.04 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.04 |

◇ 地域格差 ：

| 街路 | 接近※ | 環境 | 行政 | 将来 | その他 | 相乗積 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1.00 | 1.03 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.03 |

※：駅接近性等を考慮

イ　個別格差 ：

| 接面・方位※1 | 規模 | 形状※2 | 高低差※3 | 行政 | その他 | 相乗積 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1.07 | 1.00 | 0.97 | 0.95 | 1.00 | 1.00 | 0.99 |

※1　南・東側方位，角地を考慮
※2　やや不整形を考慮
※3　敷地内及び隣接地との高低差を考慮

ウ　地積 ： 登記数量を採用した。

エ　建付減価 ： 本件においては-5%が適切と判断した。

### (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 (主である建物) | 200,000 | 161.06 | 0.67 | 21,582,000 |

ウ　現価率

| | |
|---|---|
| 経過年数 | 約5年 |
| 経済的残存耐用年数 | 約25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。

現価率＝｛残価率5%＋（1－0.05）×経済的残存耐用年数25年／（経過年数5年＋経済的残存耐用年数25年）｝×（1－0.2）

＝　0.67

※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）<br>ア | 土地利用権等割合<br>イ | | 土地利用権等価格（円）（千円未満四捨五入）<br>ウ（ア×イ） |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 33,848,000 | 法定地上権 | 0.50 | 16,924,000 |

(2) 内訳価格及び一括価格

| 物件番号 | 基礎となる価格（円）〔1 (1) オ・1 (2) エ〕<br>ア | 土地利用権等価格の控除及び加算（円）〔2 (1) ウ〕<br>イ | 占有減価<br>ウ | 市場性修正<br>エ | 競売市場修正<br>オ | その他の控除減価（敷金等）（円）<br>カ | 評価額（円）（万円未満四捨五入）<br>キ=〔(ア+イ)×ウ×エ×オ−カ〕 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 33,848,000 | △16,924,000 | | 1.00 | 0.70 | | 11,850,000 |
| 2 | 21,582,000 | ＋16,924,000 | 1.00 | 1.00 | 0.70 | 0 | 26,950,000 |
| 一　括　価　格（合　計） | | | | | | | 38,800,000 |

ウ 占有減価

本件の場合不要。

エ 市場性修正率

本件の場合は不要と判断した。

オ 競売市場修正率

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）

本件の場合は不要である。

## 第６ 参考価格資料

１ 地価公示標準地 〔 箕面-7 〕

| | |
|---|---|
| 所在 | 大阪府箕面市外院3丁目73番10「外院3-14-36」 |
| 価格 | 186,000 円/㎡ |
| 位置 | 北大阪急行電鉄線 箕面萱野駅の北東方 約1,700m（道路距離） |
| 価格時点 | 令和8年1月1日 |
| 地積 | 166 ㎡ |
| 供給処理施設 | ガス，水道，下水 |
| 接面街路 | 南側 幅員約6.3m市道 中間画地 |
| 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%）<br>第1種高度地区，土砂災害警戒区域 |
| 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 | 23,309,547 円 |
| 物件 2 | 16,117,480 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 建物図面・各階平面図（写）
５ 土地建物位置関係図
６ 間取図（概略）

以 上

令和　8年（ケ）第　　３１９号

# 物　件　目　録

１　所　　在　　箕面市外院三丁目

　　地　　番　　７３番２２９

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２０３．３３平方メートル

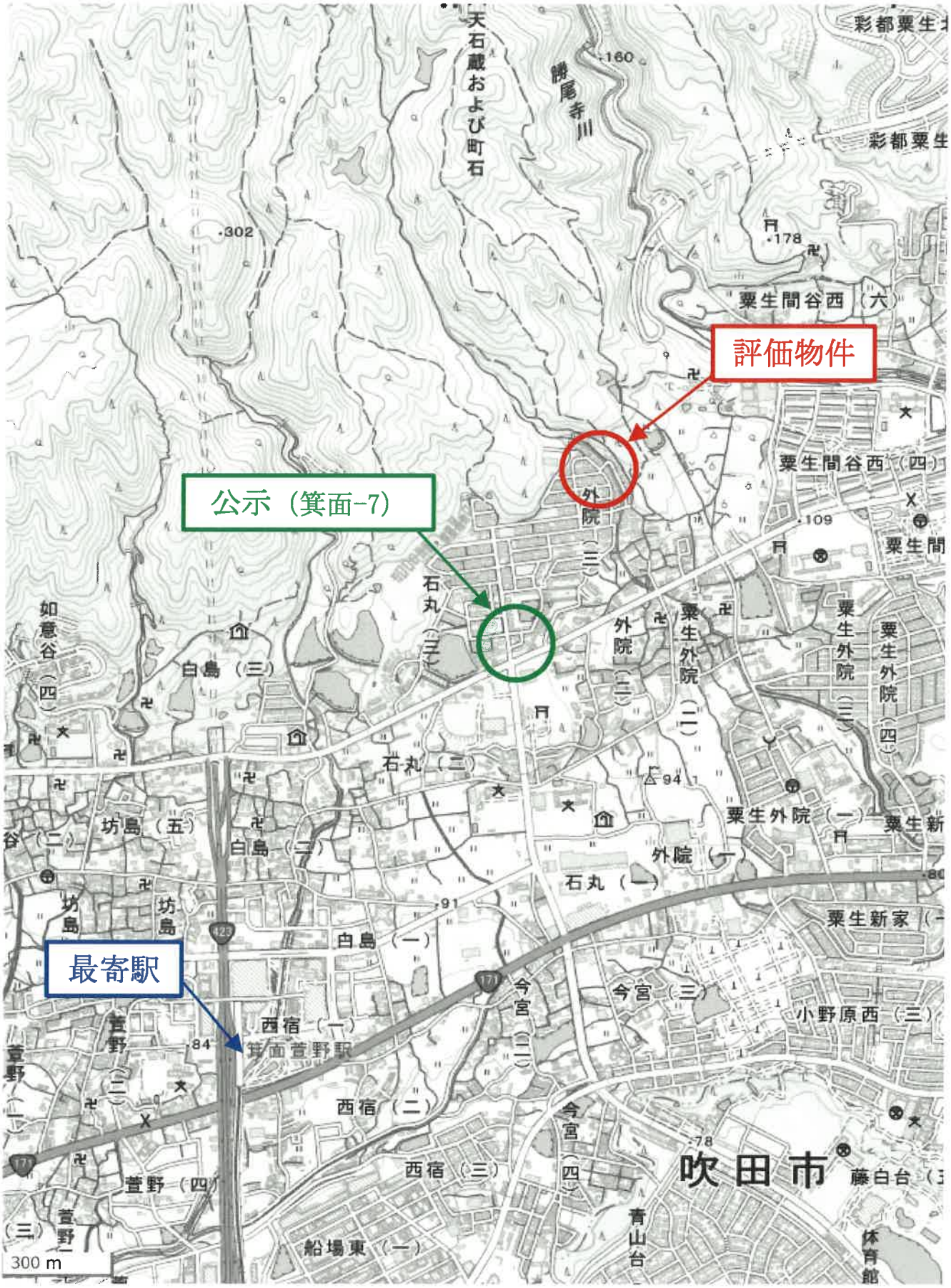
２　所　　在　　箕面市外院三丁目７３番地２２９

　　家屋　番号　　７３番２２９の２

　　種　　類　　居宅

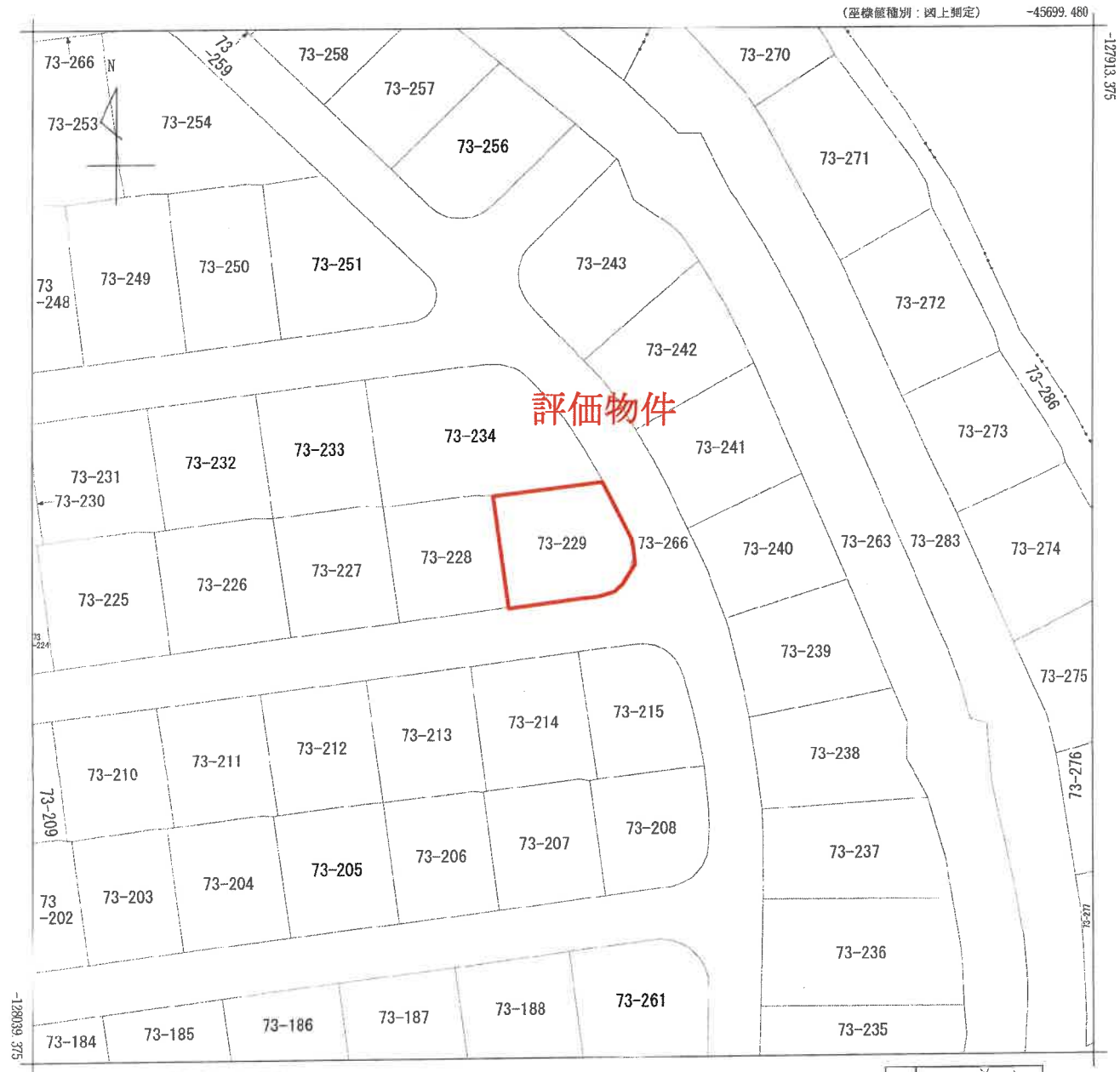
　　構　　造　　軽量鉄骨造かわら・ソーラーパネルぶき２階建

　　床　面　積　　１階　　８２．２３平方メートル
　　２階　　７８．８３平方メートル


評価物件
公示（箕面-7）
最寄駅
天石蔵および町石
勝尾寺川
彩都粟生
粟生間谷西（六）
粟生間谷西（四）
外院（三）
石丸（二）
石丸（三）
白島（三）
如意谷（四）
坊島（五）
白島（二）
坊島
白島（一）
石丸（一）
外院（一）
外院（二）
粟生外院（一）
粟生外院（二）
粟生外院（三）
粟生外院（四）
粟生新家
今宮（三）
今宮（二）
今宮（四）
小野原西（三）
西宿（一）
箕面萱野駅
西宿（二）
西宿（三）
萱野（四）
萱野
船場東（一）
青山台
体育館
藤白台
吹田市
300 m
N

地理院地図

# 位　置　図




（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 | 外院３丁目 |
|---|---|

| 請求部分 | 所在 | 箕面市外院三丁目 | | 地番 | 73番229 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 出力縮尺 | 1/500 | 精度区分 | | 座標系番号又は記号 | Ⅵ | 分類 | 地図に準ずる図面（街区成果Ｂ） | 種類 | 街区基本調査成果図 |
| 作成年月日 | 平成22年3月23日 | | | 備付年月日（原図） | 平成22年3月23日 | 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7月8日

東京法務局

地図整理番号：M03516　　登記官

（1/1）






公図（写）

A4版に縮小

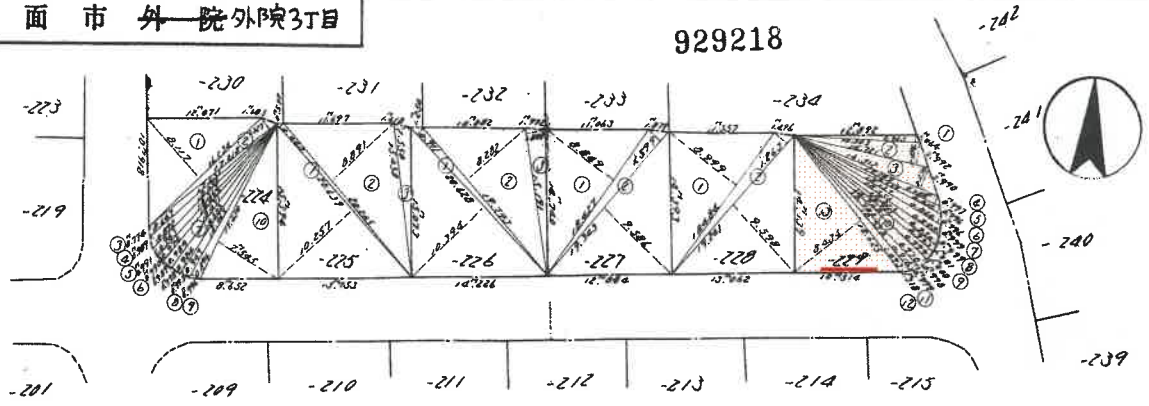
登記年月日：昭和51年8月24日

42/48

| 地番 | 73-224 73-225 73-226 73-227 73-228 73-229 |
|---|---|
| 土地の所在 | 箕面市 ~~外院~~外院3丁目 |

# 地積測量図

929218




作製年月日 昭和五壹年八月壹九日

作製者 [redacted]

申請人 [redacted]

73-224

| 番号 | 測点 | 距離 | 倍面積 |
|---|---|---|---|
| 1 | 16.234 | 8.117 | 131.7218 |
| 2 | 17.218 | 1.327 | 22.8482 |
| 3 | 17.431 | 0.697 | 11.9072 |
| 4 | 18.036 | 0.892 | 16.0801 |
| 5 | 18.313 | 0.963 | 17.6291 |
| 6 | 18.466 | 0.974 | 17.9868 |
| 7 | 18.971 | 0.789+0.794 | 29.4432 |
| 8 | 18.242 | 0.969 | 17.3980 |
| 9 | 18.663 | 0.874 | 16.1401 |
| 10 | 17.600 | 7.385 | 129.4892 |
| 計 | | | 420.5024 |
| 1/2 | | | 210㎡2512 |

73-225

| 番号 | 測点 | 距離 | 倍面積 |
|---|---|---|---|
| 1 | 20.639 | 0.257+0.949 | 220.8677 |
| 2 | 20.268 | 8.291 | 179.9982 |
| 3 | 17.458 | 1.340 | 23.3999 |
| 計 | | | 424.2160 |
| 1/2 | | | 212㎡1080 |

73-226

| 番号 | 測点 | 距離 | 倍面積 |
|---|---|---|---|
| 1 | 20.628 | 0.394+0.911 | 133.1995 |
| 2 | 19.993 | 8.282 | 163.9266 |
| 3 | 13.191 | 1.887 | 28.6659 |
| 計 | | | 325.7960 |
| 1/2 | | | 212㎡89131 |

73-227

| 番号 | 測点 | 距離 | 倍面積 |
|---|---|---|---|
| 1 | 18.027 | 8.989 | 163.2605 |
| 2 | 17.263 | 1.399+0.586 | 216.3214 |
| 計 | | | 379.5819 |
| 1/2 | | | 189㎡70911 |

73-228

| 番号 | 測点 | 距離 | 倍面積 |
|---|---|---|---|
| 1 | 18.086 | 8.999 | 166.3325 |
| 2 | 17.241 | 1.063+0.178 | 208.9965 |
| 計 | | | 375.3290 |
| 1/2 | | | 187㎡66270 |

73-229

| 番号 | 測点 | 距離 | 倍面積 |
|---|---|---|---|
| 1 | 13.308 | 0.965 | 12.8373 |
| 2 | 14.721 | 2.898 | 46.7191 |
| 3 | 16.512 | 2.256 | 47.2480 |
| 4 | 17.109 | 0.784 | 21.8074 |
| 5 | 17.462 | 0.819 | 14.3768 |
| 6 | 18.137 | 0.849 | 16.0703 |
| 7 | 18.561 | 0.896 | 16.6587 |
| 8 | 18.825 | 0.926 | 17.9871 |
| 9 | 18.921 | 0.993 | 18.7885 |
| 10 | 18.908 | 0.970+0.999 | 37.2298 |
| 11 | 18.702 | 0.916 | 17.1310 |
| 12 | 18.328 | 1.093 | 20.0325 |
| 13 | 17.623 | 2.434 | 140.6972 |
| 計 | | | 406.6767 |
| 1/2 | | | 203㎡33835 |

縮尺 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。
（大阪法務局池田出張所管轄）
令和8年7月8日 東京法務局
登記官 [redacted]

A4版に縮小

地積測量図（写）



地図整理番号：M03517 (42/48)

登記年月日：令和3年4月12日

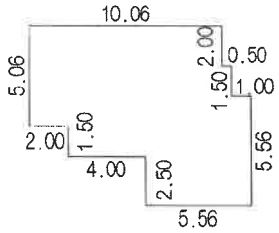
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
（大阪法務局池田出張所管轄）
令和8年7月8日　東京法務局
登記官

# 各階平面図

| 家屋番号 | 73番229の2 |
|---|---|
| 建物の所在 | 箕面市外院三丁目73番地229 |

# 建物図面

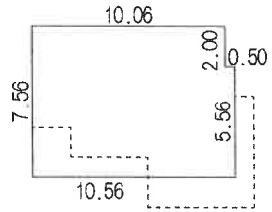
1階




求積表

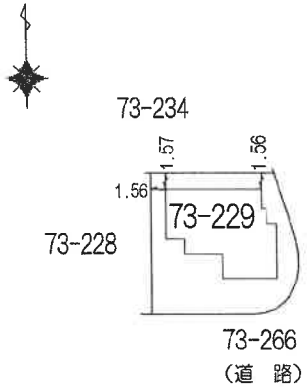
| | | |
|---|---|---|
| 1.00 × 5.56 | ＝ | 5.5600 |
| 0.50 × 7.06 | ＝ | 3.5300 |
| 4.06 × 9.06 | ＝ | 36.7836 |
| 4.00 × 6.56 | ＝ | 26.2400 |
| 2.00 × 5.06 | ＝ | 10.1200 |
| 合計 | | 82.2336 |
| 床面積 | | 82.23 ㎡ |

2階




求積表

| | | |
|---|---|---|
| 0.50 × 5.56 | ＝ | 2.7800 |
| 10.06 × 7.56 | ＝ | 76.0536 |
| 合計 | | 78.8336 |
| 床面積 | | 78.83 ㎡ |

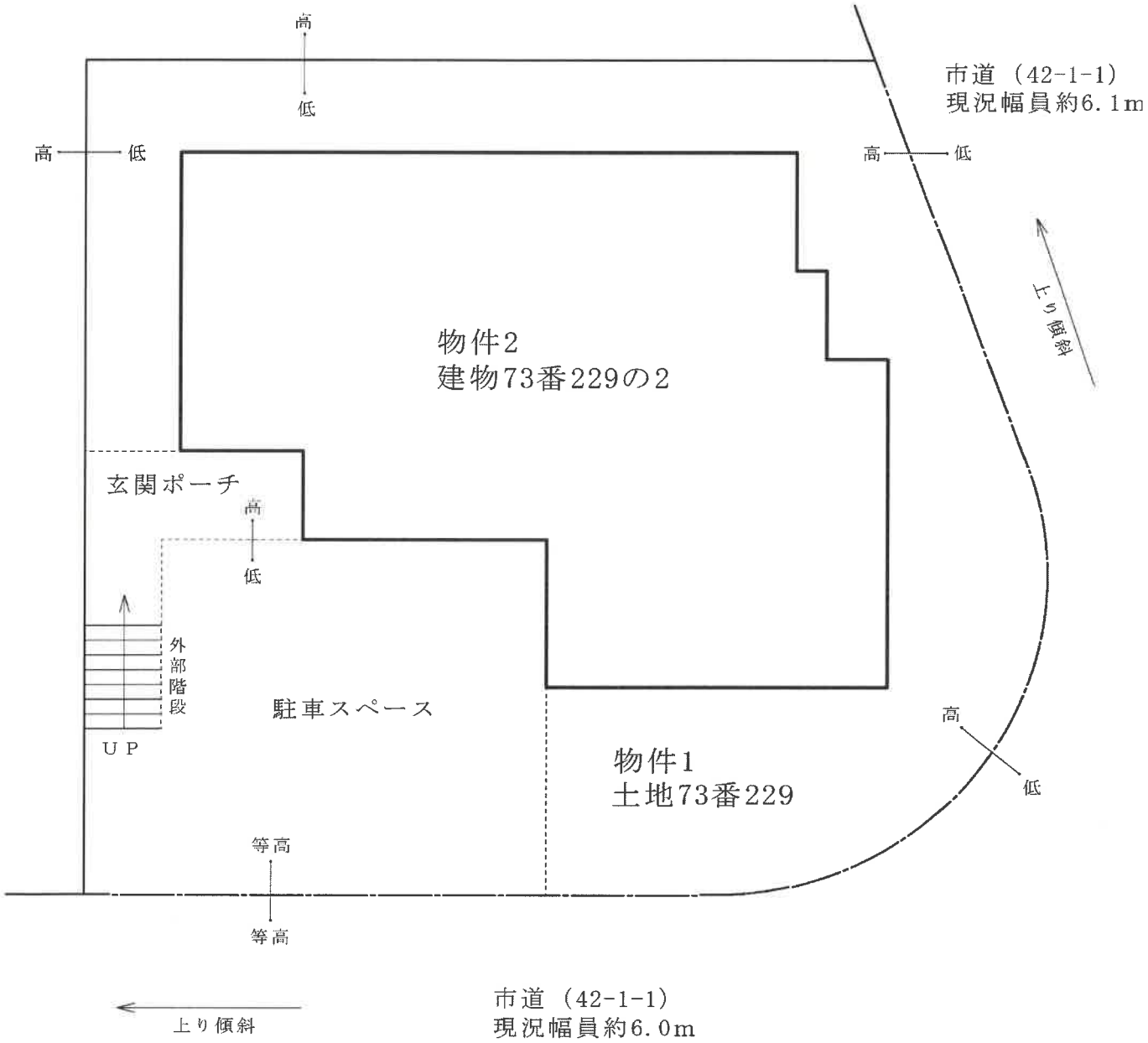



| 作製者 | [redacted] | 月 11 日作製 | 縮尺 | 1/250 |
|---|---|---|---|---|
| 申請人 | | [redacted] | 縮尺 | 1/500 |

地図整理番号：M03518

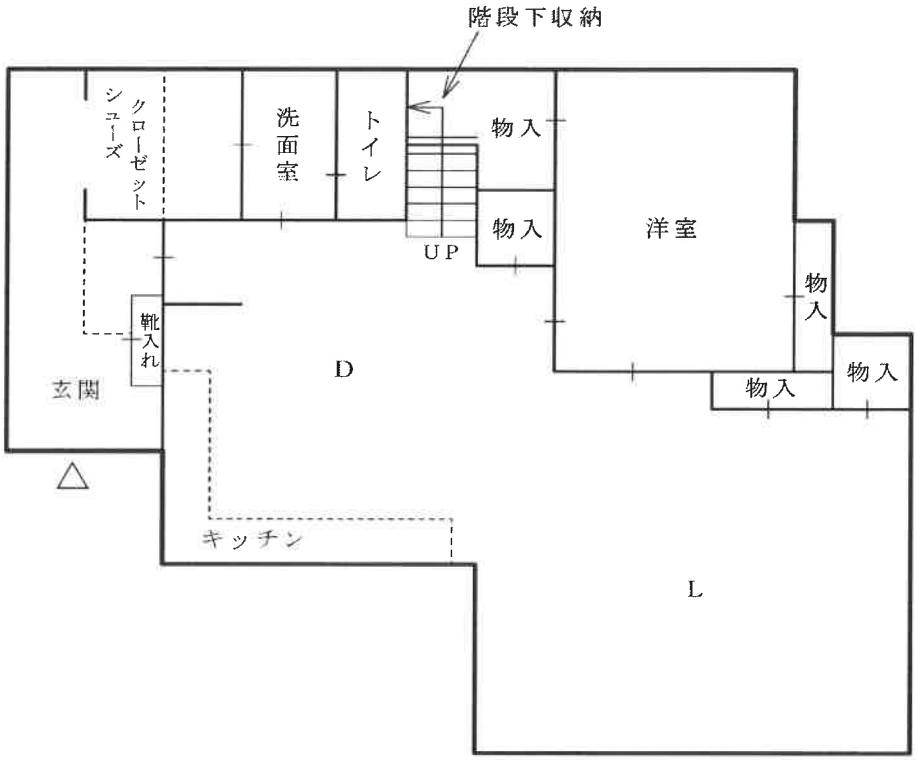
A4版に縮小

建物図面（写）

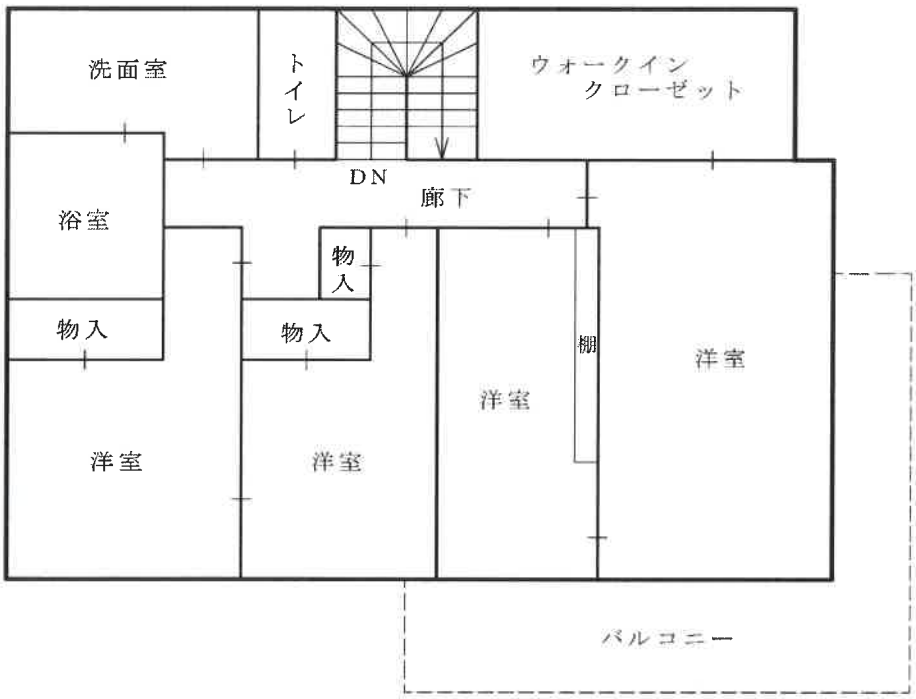

高
低
市道（42-1-1）
現況幅員約6.1m
高
低
高
低
上り傾斜
物件2
建物73番229の2
玄関ポーチ
高
低
外部階段
UP
駐車スペース
物件1
土地73番229
高
低
等高
等高
市道（42-1-1）
現況幅員約6.0m
上り傾斜

N

# 土地建物位置関係図


階段下収納
シューズクローゼット
洗面室
トイレ
物入
物入
洋室
UP
物入
物入
物入
靴入れ
玄関
D
キッチン
L

1階


洗面室
トイレ
ウォークイン
クローゼット
DN
廊下
浴室
物入
物入
物入
洋室
洋室
洋室
棚
洋室
バルコニー

2階

N

間取図（概略）