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（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６０万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（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）。**

（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（ヌ）第　　１７９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　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１２月　８日　午前　９時００分から 令和　８年１２月１５日　午後　５時００分まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　８年１２月２１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　９年　１月　８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） 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	380,000 304,000		76,000	12,526	2,684
備考					

令和　8年（ヌ）第　　１７９号

物　件　目　録

１　所　　在　　豊中市大黒町三丁目９８番地

家屋　番号　　９８番の２０

種　　類　　居宅

構　　造　　木造瓦葺２階建

床　面　積　　１階　２８．６７平方メートル
２階　２６．０１平方メートル

令和　8年（ヌ）第　　179号

物　件　明　細　書

令和　8年10月27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】
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】
本件建物の敷地に関連して、建物収去・土地明渡訴訟における原告勝訴判決が確定している。

《　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（ヌ）第　　１７９号

物　件　目　録

１　所　　在　　豊中市大黒町三丁目９８番地

家屋　番号　　９８番の２０

種　　類　　居宅

構　　造　　木造瓦葺２階建

床　面　積　　１階　２８．６７平方メートル
２階　２６．０１平方メートル

令和８年(ヌ)第１７９号
令和８年７月２７日受理
令和　年８.９.－２日提出

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（ヌ）第　　１７９号

物　件　目　録

１　所　　在　　豊中市大黒町三丁目９８番地

家屋　番号　　９８番の２０

種　　類　　居宅

構　　造　　木造瓦葺２階建

床　面　積　　１階　２８．６７平方メートル
２階　２６．０１平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	豊中市大黒町３丁目２０－２８
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 □
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
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

目的外土地の概況（物件１関係）

所在	豊中市大黒町３丁目
地番	９８番１
地目	■宅地　□山林　□雑種地　□畑　□田　□
地積	1326.93平方メートル　（□全部　■約52.90平方メートル）
所有者	□建物所有者　■その他の者（株式会社しんせい土地建物）
その他の事項	「その他の事項」のとおり

■関係人（■目的土地所有者（債権者））の陳述／■提示文書（賃貸借契約書、口頭弁論調書（判決）正本）の要旨

占有権原		□所有権　□地上権　■賃借権　□使用借権　□
占有開始時期		平成元年３月１１日頃
最初の契約等	契約日	平成元年３月３１日
	期間	平成元年４月１日から　■平成２１年３月３１日まで　２０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
現在の契約等	期間	平成２１年４月１日から　□平成　年　月　日まで　年間 ■期間の定めなし
契約等当事者	貸主	■土地所有者　□その他の者（　）
	借主	■建物所有者　□その他の者（　）
地代・支払時期等		毎月　金14,400円（毎月末日限り　翌月分支払）
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　円）
特約等		
地代滞納		□ない　■ある（令和７年１２月２日現在　金216,929円）
契約解除		□ない　■ある（賃料不払いを理由に書面により通知、令和7年12月2日解除）
訴訟提起等		□ない ■ある　┌大阪地方裁判所　令和８年（ワ）第９１７号 　　└□係属中　■終局（判決確定）
その他		
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

その他の事項

1　表札等の表示

⑴　表札　　債務者の姓（ローマ字表記）

⑵　郵便受け　表示なし

2　目的外土地の現況について

⑴　目的外土地は、目的建物を含む複数の建物の敷地等となっている。

⑵　目的外土地の形状は、概ね建物図面（各階平面図）及び土地建物位置関係図（概略図）のとおりである。ただし、目的外土地については、法務局に地積測量図の備え置きがない。

⑶　目的外土地は、建築基準法上の道路に接面していない。

⑷　目的外土地のうち目的建物の借地部分は、契約書上では52.90㎡となっているが、目的建物の敷地部分は約40.7㎡しかないものと思われる。ただし、現地には借地部分を特定する標識等は存在しないため、正確な範囲は不明である。

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、１階トイレに雨漏り跡が見受けられるほか、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。

⑷　目的建物は、東側隣家と接着している。

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等

陳述者 （当事者等との関係）	陳述内容等
債権者代理人弁護士 （目的外土地所有者）	1　目的外土地の賃貸借契約書では地代が月額8,800円と記載されていますが、債権者が目的外土地の所有者となった令和６年８月５日時点では、既に月額14,400円に増額されていました。地代増額にかかる合意書等は所持していません。 2　債権者においては、目的建物に対する建物収去土地明渡の確定判決を得ていますが、競売手続が進んでいる間は、この判決を執行する予定はありません。
債務者	1　目的建物には私が住んでいます。 2　目的建物の２階ベランダからの浸水があるようで、１階トイレに雨漏りが発生しています。 3　目的建物は、元々、私の父が所有していましたが、父が亡くなったことにより私が相続しました。目的外土地に関する賃貸借契約も私が当事者となっているものです。

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

執 行 官 の 意 見

目的外土地にかかる賃貸借契約について

1　占有開始時期は、目的建物の不動産登記上の新築日である「平成元年３月１１日」頃とした。

2　現在の契約等の期間は、借地法が適用されることにより更新後の期間が２０年となり（借地法６条１項後段、５条１項）、終期は「令和１１年３月３１日」になるものと考える。

（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 7月27日 13：40－13：55	大阪法務局北出張所	公図等調査
8年 7月27日 14：00－14：05	中之島図書館	物件確認
8年 7月28日 9：00－9：35	豊中市役所	道路及び課税関係調査
8年 7月28日 9：50－10：05	物件所在地	物件及び占有確認（不在）、照会書投函
8年 7月28日	執行官室	照会書送付（目的外土地所有者）
8年 8月 4日 8：50－9：00	物件所在地	占有確認（不在）、照会書投函
8年 8月 5日	執行官室	照会書送付（関西電力送配電）
8年 8月17日 12：10－12：20	執行官室	債権者代理人弁護士から電話聴取
8年 8月19日 9：05－9：15	物件所在地	在宅要請（不在）、通知書投函
8年 8月26日 9：20－9：50	物件所在地	立入調査（評価人帯同）、債務者と面談

（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８月２６日
目的物件は不在と思われ、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と出会ったため、引き続き面談した。）。

□ 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

公用

登記年月日：平成1年3月22日

各階平面図

[redacted]

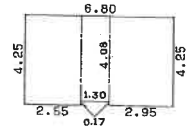
1.3.22

家屋番号	98-20
建物の所在	豊中市大黒町３丁目９８

建物図面
~~各階平面図~~

203424

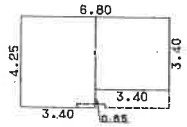
1階



求積表

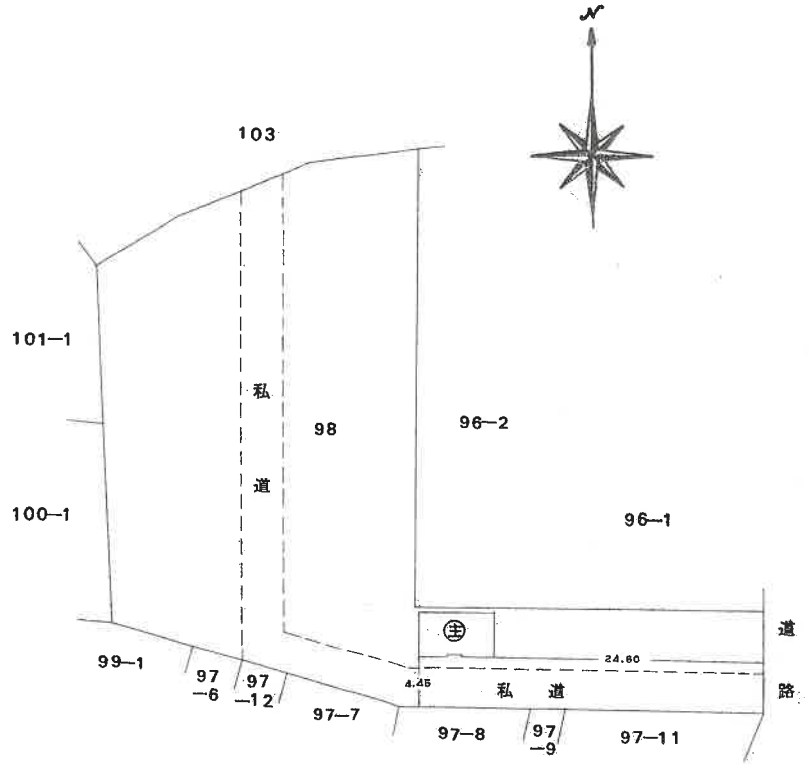
2.55	× 4.25	=	10.8375
1.30	× 4.08	=	5.3040
2.95	× 4.25	=	12.5375
	合計		28.6790
	床面積		28.67 ㎡

2階



求積表

3.40	× 4.25	=	14.4500
3.40	× 3.40	=	11.5600
	合計		26.0100
	床面積		26.01 ㎡



作製者	[redacted]	縮尺	1/250M

申請人	[redacted]	縮尺	1/500M

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27日　大阪法務局北出張所

登記官

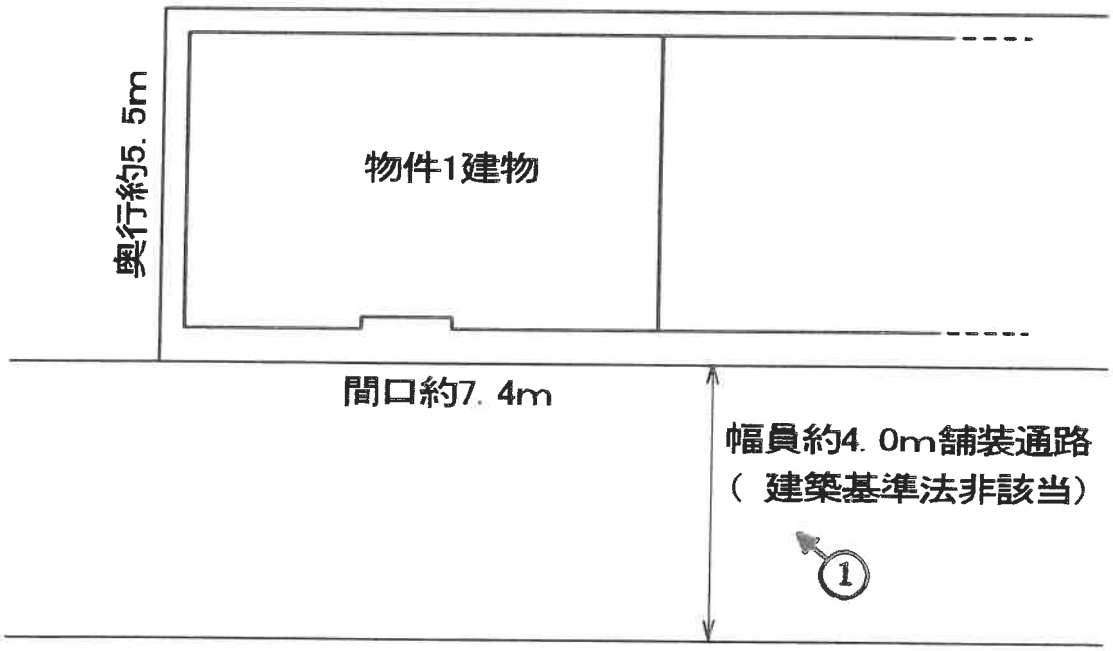
（８枚目）

[redacted]

請求番号：46-3

土地建物位置関係図（概略図）

令和8年（ヌ）179号
豊中市大黒町3丁目98番
H1新築／木造瓦葺2階建／居宅



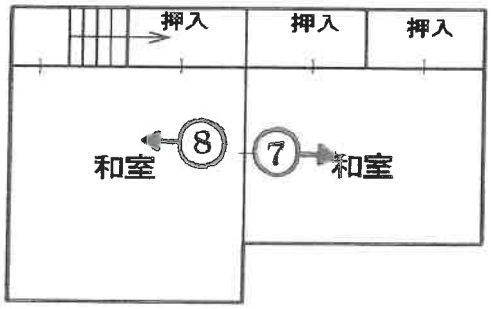
（←○写真撮影場所・方向）

間取図（概略図）

令和8年（ヌ）179号
豊中市大黒町3丁目98番
H1新築／木造瓦葺2階建／居宅



1 階



2 階

（←○写真撮影場所・方向）



①

目的建物

件外建物



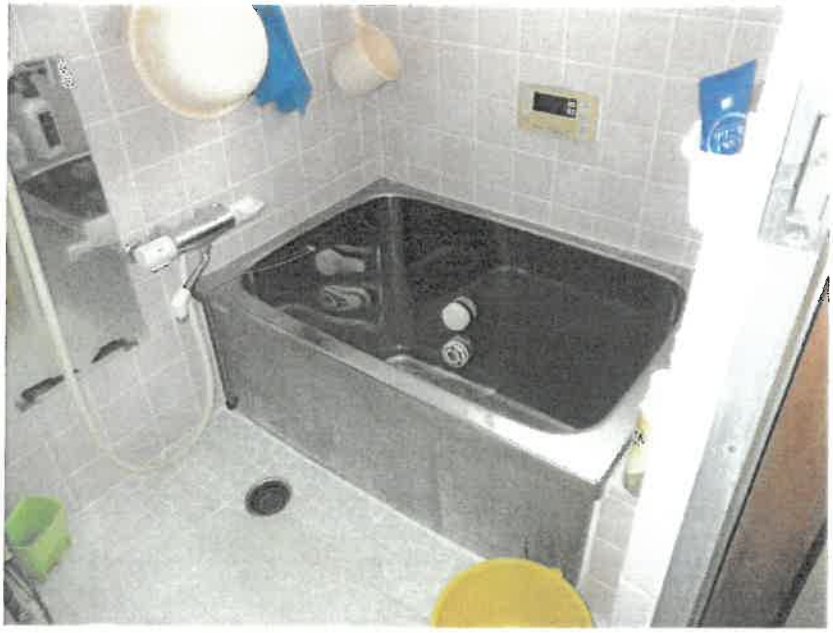
②



③



④



⑤



⑥

天井及び壁の雨漏り跡



⑦



⑧

令和8年（ヌ） 第179号
令和 8年 8月26日　現地調査
令和 8年 9月 2日　評　　価

大阪地方裁判所　第14民事部　御中

評　　価　　書

（　土地利用権付等建物　）

評価人　不動産鑑定士

正井 智子

第１　評 価 額

金　380,000 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は考慮していない。

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	物件目録と建物図面並びに現地概測数量は概ね一致した。その他については下記特記事項記載のとおり。

番号	特記事項
1	(1)　目的建物の為の土地賃地借契約書記載の借地数量は52.90㎡である。但し，現地にて概測行ったところ，間口約7.4m×奥行約5.5m＝約40.7㎡であり，契約数量よりも狭小である可能性がある。しかし，本件借地は一筆の土地の内の一部であり，借地の範囲，形状を示すもの（図面，境界鋲等）は一切なく，詳細には貸主及び借主立ち合いの下，確認を要する。なお，本件においては，提示された土地賃貸借契約諸記載の契約数量をもって評価を行うこととする。 (2)　本件建物のための土地賃貸借契約は，評価時点においては，賃料不払いを理由に解除済み（確定判決）である。

第４　目的物件の位置・環境等

１．目的外土地の概況及び利用状況等

位置・交通	阪急神戸本線「神崎川」駅の北方方約1,150m（道路距離） （別添位置図 参照）	
付近の状況	小規模一般住宅，文化住宅等が建ち並ぶ住宅地域。付近の道路の幅員，系統・連続性は，狭隘街路もあるが概ね普通である。鉄道駅まで概ね徒歩圏に在り，近隣地域周辺にはスーパーマーケット等も存することから，日常の生活利便性は概ね普通である。今後，特段の変動要因は無く，当面は現状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	準工業地域
	建ぺい率	60％
	容積率	200％
	防火規制	建築基準法第22条
	その他の規制	地区計画（庄内・豊南町地区防災街区整備地区計画），宅地造成等工事規制区域，立地適正化計画（住工共生型居住誘導地区）
画地条件（借地部分）	規模	1,326.93㎡のうち，52.90㎡（契約数量）
	形状	ほぼ長方形と推定
	間口・奥行	間口約7.4m，奥行約5.5m
	高低差等	各道路に対し概ね等高に接面している。
接面道路	南側	幅員約4.0m舗装非道路
	接道状況	無道路地
土地の利用状況	現況	低層住宅
	隣地の状況	東：　住宅　　西：　住宅 南：　通路（空地）　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	土壌汚染の可能性について調査したところ，まず，対象建物が法令上の特定施設に該当した履歴は確認できなかった。閉鎖登記簿による確認では，明治時代より複数の個人の間で所有権移転され，令和6年に現在の土地所有者が取得して現在に至る。昭和38年以降の過去の住宅地図による確認では，現在の建物以前も低層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，ヒアリングからも土壌汚染について特段の情報は得られなかったが，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	・　目的建物が面する南側舗装通路は，建築基準法上の道路ではなく，本件借地を含む一筆の土地の中に造成された通路（空地）である。	

2　建物の概況及び利用状況（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	平成1年3月11日 新築　　（登記記載）
	経過年数	約37年
	経済的残存耐用年数	0年
仕　　様	構　　造	木造
	屋　　根	瓦葺
	外　　壁	モルタル吹付　等
	内　　壁	壁紙　等
	天　　井	ビニールクロス貼，合板　等
	床	畳，板張　等
	設　　備	電気，ガス，給排水設備　等
	そ　の　他	特にない。
床面積（現況）	延　54.68㎡ 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	３ＤＫ
品　　等	中位	
保守管理の状態	やや劣る	
建物の利用状況	所有者が居宅として占有している。その他の詳細については，現況調査報告書記載のとおり。	
特記事項	(1) 目的建物の現状は，東側隣接建物と２戸で一棟の建物と見られ，外観上，壁面を共有しているものと推察される。 (2) 目的建物について建築確認等の経緯の確認を行ったが，豊中市担当課での調査の結果，「記録なし」とのことで，建築確認，完了検査のいずれも確認できず，建築計画概要書等も確認されず，建築確認等の有無については不明である。また，目的建物について建築基準法第43条2項2号許可を出した記録もないとのことであった。よって，接道義務等につき，どのような根拠をもって建築されたものであるかは不明であり，確認はできなかった。豊中市担当課での見解では，今後，建物の建替等は相当に困難であるとの意見を得た。 (3) 2階和室の襖等に穴が開いているが，所有者の陳述より，ネズミによる損傷と確認した。現在も建物内にはネズミが住み着いているとのことである。 (4) 大雨の際には2階ベランダより1階トイレに水漏れが生じることがあるとの陳述を得た。 (5) 数年前に室内で犬を飼育していたことがあるとの陳述を得た。 (6) 対象建物について、建築時期・構造・種類等の要因を踏まえ現場調査を行った結果、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

■　積算価格の試算

１　基礎となる価格

（1）　物件　（目的外土地）

敷地（目的外土地）の更地価格を算出し、これに必要に応じて建付減価を行って建付地価格を求めた。

物件番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価補正率 エ	建付地価格 千円未満四捨五入 (円) オ=（ア×イ×ウ×エ）
目的外土地	126,000	1.00	52.90	0.90	5,999,000

ア　標準画地価格（公示価格等からの規準）

○地価調査　豊中(府)-13

基準価格　時点修正　標準化補正　地域格差　標準画地価格

178,000 円／㎡ × 104/100 × 100/102 × 100/144 ≒ 126,000 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　：

規模	形状	高低差	方位	行政	その他	相乗積
1.00	1.00	1.00	1.02	1.00	1.00	0.00

◇ 地域格差　：

街路	接近	環境	行政	将来	その他	相乗積
1.30	1.01	1.10	1.00	1.00	1.00	1.44

イ　個別格差　：

規模	形状	高低差	方位	行政	その他	相乗積
1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00

ウ　地積　：　契約数量を採用した。

エ　建付減価補正率　：　本件においては-10％が適切と判断した。

（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	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格（円） 千円未満四捨五入 エ=（ア×イ×ウ）
1 (主である建物)	180,000	54.68	0.03	295,000

ウ　建物現価率

現価率 ＝〔 0.05 ※1 ＋（1－ 0.05 ※1 ）× 0 ※2 ／（ 0 ※2 ＋ 37 ※3 ）〕×（1－ 0.50 ※4 ）≒ 0.03

※1　：　残価率　5.0%

※2　：　経済的残存耐用年数　0年

※3　：　経過年数　約　37年

※4　：　観察減価率　50%

（隣接建物と壁面を共有している可能性が高く，また，ネズミ等による損傷や雨漏りの発生等がある点等を考慮して査定した。）

2　評価額の決定

前記により求めた建物価格に土地利用権等価格を加算し、必要に応じて占有減価、市場性修正を行い、かつ競売市場修正を施して、下記の通り評価額を求めた。

(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 千円未満四捨五入 (円) ア×イ＝ウ
目的外土地	5,999,000	場所的利益	0.10	600,000

イ 土地利用権割合

本件土地賃貸借契約は賃料不払いにより解除されている（確定判決）点を勘案し，場所的利益としての土地利用権割合を上記のとおり，判定した。

(2) 内訳価格及び一括価格

物件番号	基礎となる価格 (円) 〔1 (1) オ・1 (2) エ〕 ア	土地利用権等価格の控除及び加算 (円) 〔2 (1) 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	295,000	＋ 600,000	1.00	0.60	0.70	0	380,000

ウ 占有減価

対象建物について買受人の引受となる占有権は存せず，減価は要しないものと判断した。

エ 市場性修正率

本件建物については，建築許可等の経緯が不明であり，違法性が否定できないこと，また，建物存続のための土地利用権がなく（賃貸借契約解除の確定判決済），相応の市場性の減退が認められると判断したことから，市場性修正率を上記のとおり判断した。

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

地価調査基準地　　〔 豊中(府)-13 〕

所在	大阪府豊中市大黒町3丁目57番14「大黒町3-18-36」
価格	178,000 円/㎡
位置	阪急神戸本線　神崎川駅の北方　約1,000m（道路距離）
価格時点	平成7年7月1日
地積	98 ㎡
供給処理施設	ガス，水道，下水
接面道路	南東側　幅員約4.0m市道　　中間画地
用途指定等	準工業地域（建ぺい率60％・容積率200％）
地域の概況	小規模住宅、店舗等が建ち並ぶ地域

２　固定資産税評価額　（令和8年度）

物件　1	894,772 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（目的外土地/写）

４　土地建物位置関係図

５　建物図面・各階平面図（写）

６　間取図（概略）

令和　８年（ヌ）第　　１７９号

物　件　目　録

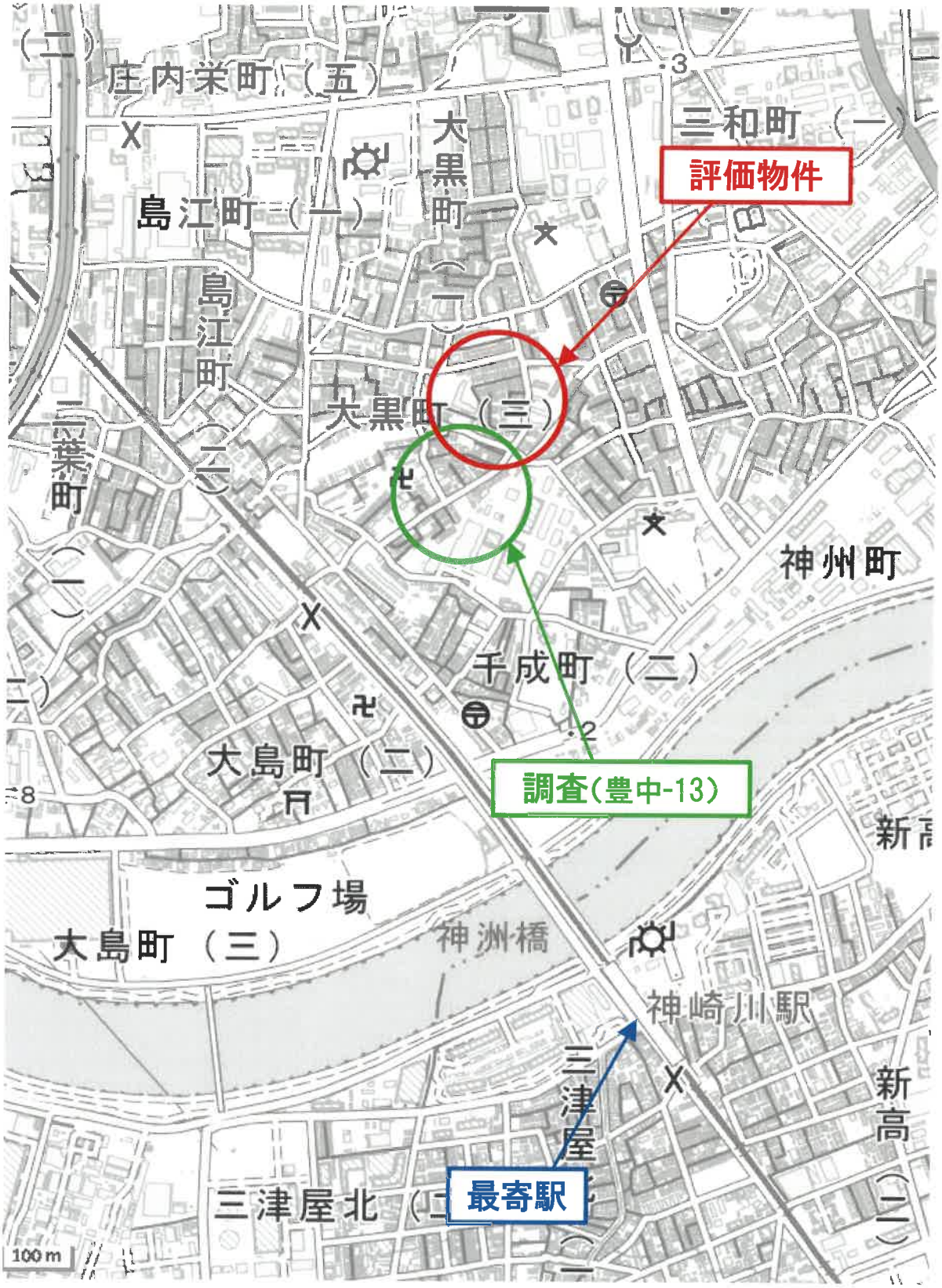
１　所　　在　　豊中市大黒町三丁目９８番地

家屋　番号　　９８番の２０

種　　類　　居宅

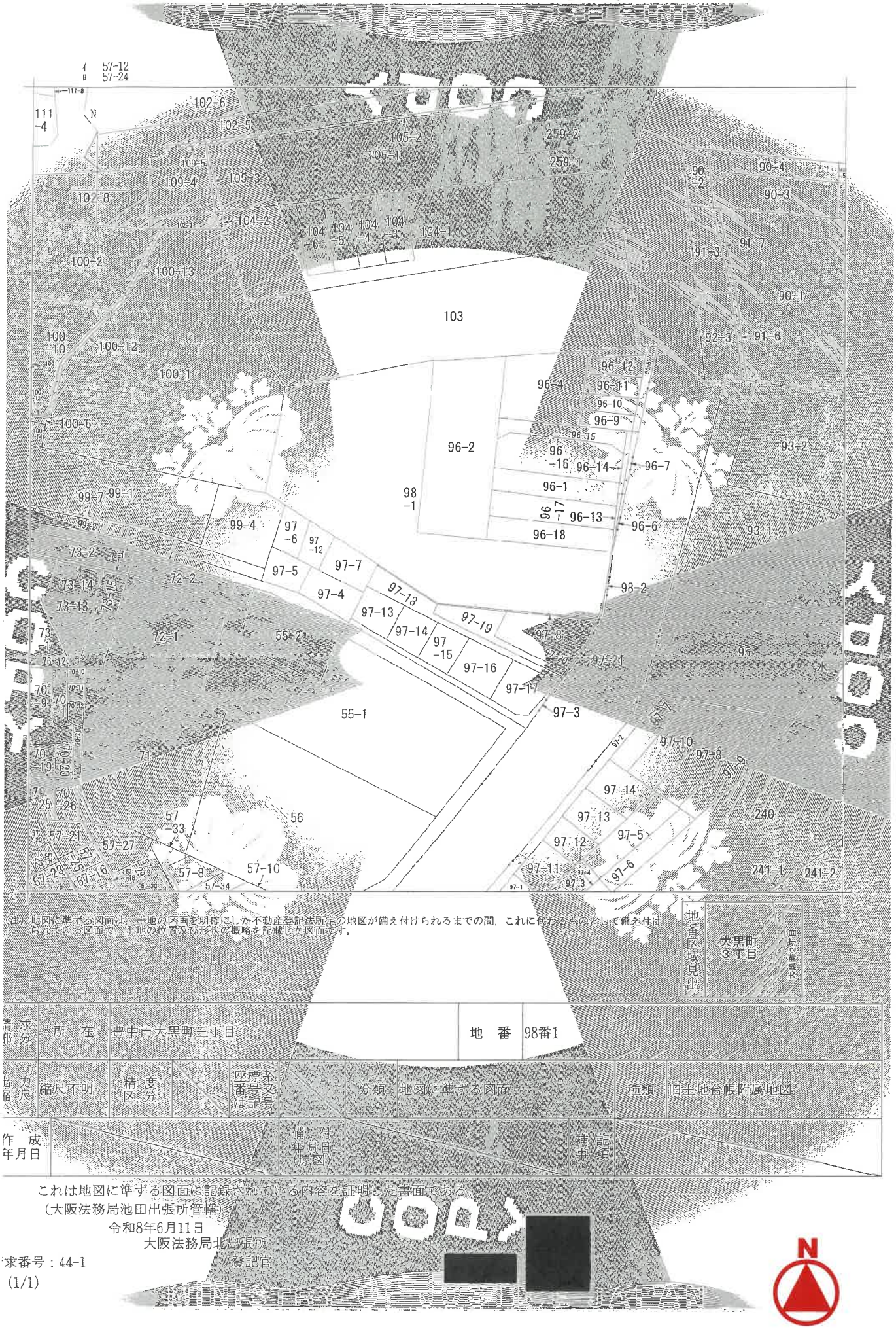
構　　造　　木造瓦葺２階建

床　面　積　　１階　２８．６７平方メートル
２階　２６．０１平方メートル


庄内栄町（五）
三和町（一）
評価物件
島江町（一）
大黒町（一）
島江町（二）
大黒町（三）
二葉町（一）
神州町
千成町（二）
調査（豊中-13）
大島町（二）
新高
ゴルフ場
大島町（三）
神洲橋
神崎川駅
三津屋
新高（二）
最寄駅
三津屋北（二）
100m

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。

請求部分	所在	豊中市大黒町三丁目			地番	98番1		
地図縮尺	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			

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6月11日
大阪法務局北出張所
登記官 [redacted]

求番号：44-1
（1/1）

A4版に縮小

公図（写）/参考

A4版に縮小

地積測量図(写)/参考

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6月11日　大阪法務局北出張所
登記官

登記年月日：平成23年12月26日

地番	98－1、－2	地積測量図 1／2
土地の所在	豊中市大黒町３丁目	

求積表

No.	種類	X	Y	辺長
(B)	地番	98-2		
14	（鉄）	-139721.611	-48416.667	0.18
2	（プレート）	-139721.614	-48416.481	0.36
1	（鉄）	-139721.620	-48416.117	7.57
4	（鉄）	-139729.088	-48414.868	3.86
9	（プレート）	-139730.791	-48418.343	3.03
8	（プレート）	-139728.152	-48416.844	6.54
	倍面積			23.804599
	面積			11.9022995㎡
(A)	地番	98-1		
	公簿			1338.84 ㎡
	実測計			11.9022995㎡
	残地			1326.93765㎡

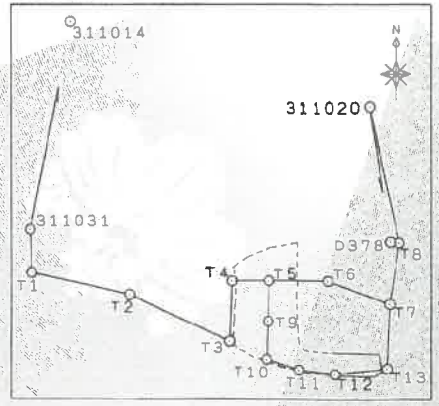
※使用機種　NEC　PC-MY24A

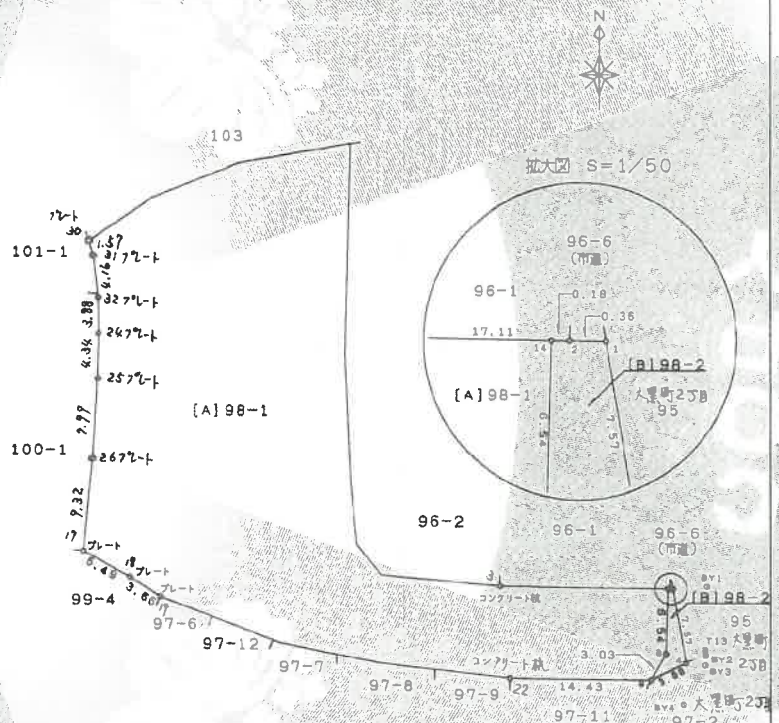
公式　S＝1／2＊Xn＊（Yn+1－Yn-1）

豊中市道路台帳基準点座標（世界測地系電子基準点座標）による求積

座標系Ⅵ

基準点配置図S＝1／2000





作製者　[redacted]　（平成23年12月26日測量・作製）

嘱託者　[redacted]

1／500

請求番号：44-2

登記年月日：平成23年12月26日

地番	98－1、－2
土地の所在	豊中市大黒町3丁目

地積測量図 2／2

基準点座標

点名		X座標	Y座標
311014	(金属標)	−139587.825	−48542.626
311020	(金属標)	−139622.182	−48419.765
311031	(金属標)	−139671.564	−48559.370
D378	(鋲)	−139676.647	−48411.597
T 1	(鋲)	−139688.759	−48558.846
T 2	(鋲)	−139697.653	−48518.872
T 3	(鋲)	−139716.645	−48477.577
T 4	(鋲)	−139692.344	−48476.711
T 5	(鋲)	−139692.147	−48461.566
T 6	(鋲)	−139692.264	−48437.059
T 7	(鋲)	−139701.546	−48411.952
T 8	(鋲)	−139677.083	−48408.175
T 9	(鋲)	−139708.530	−48461.871
T 10	(鋲)	−139723.968	−48462.404
T 11	(鋲)	−139728.283	−48448.901
T 12	(鋲)	−139729.847	−48434.095
T 13	(鋲)	−139727.700	−48412.917

引照点座標

点名		X座標	Y座標
BY1	(鋲)	−139721.370	−48412.734
BY2	(鋲)	−139728.257	−48412.845
BY3	(鋲)	−139729.306	−48412.897
BY4	(鋲)	−139733.205	−48415.113

引照点間距離

点名	8	9	14
BY1	7.930	—	3.940
BY2	4.000	—	7.666
BY3	4.112	5.644	—
BY4	5.341	4.032	—

作製者 [redacted] 28日調査・作製)

嘱託者 豊中 豊中 [redacted]

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6月11日　大阪法務局北出張所

登記官 [redacted]

請求番号：44-2　(2/2)

A4版に縮小

地積測量図（写）／参考

A4版に縮小

登記年月日：平成1年3月22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6月11日　大阪法務局北出張所
登記官

各階平面図

[redacted]

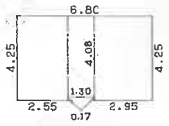
1.3.22

家屋番号	98−20
建物の所在	豊中市太黒町３丁目９８

~~各階平面図~~

2034[illegible]

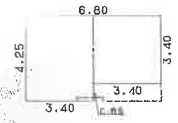
1階



求積表

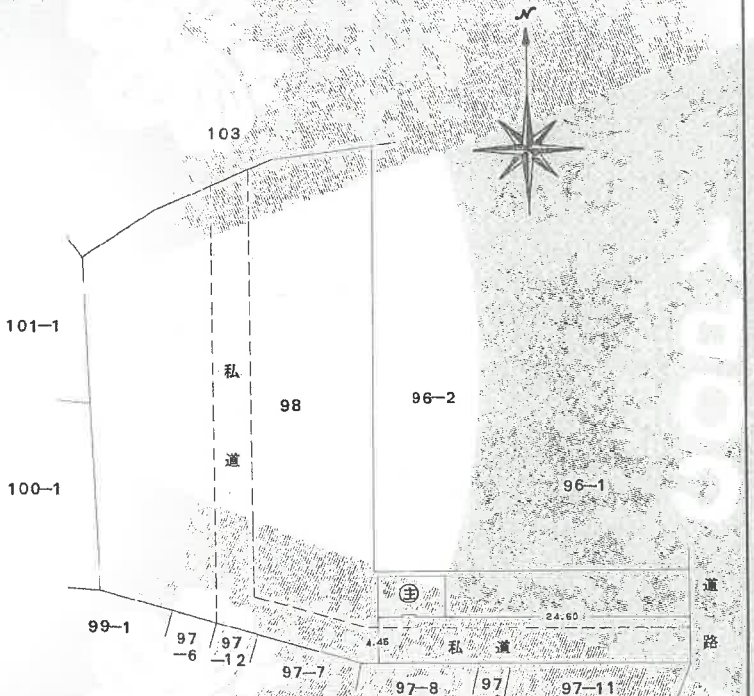
2.55 × 4.25 =	10.8375
1.30 × 4.08 =	5.3040
2.95 × 4.25 =	12.5375
合計	28.6790
床面積	28.67 ㎡

2階



求積表

3.40 × 4.25 =	14.4500
3.40 × 3.40 =	11.5600
合計	26.0100
床面積	26.01 ㎡

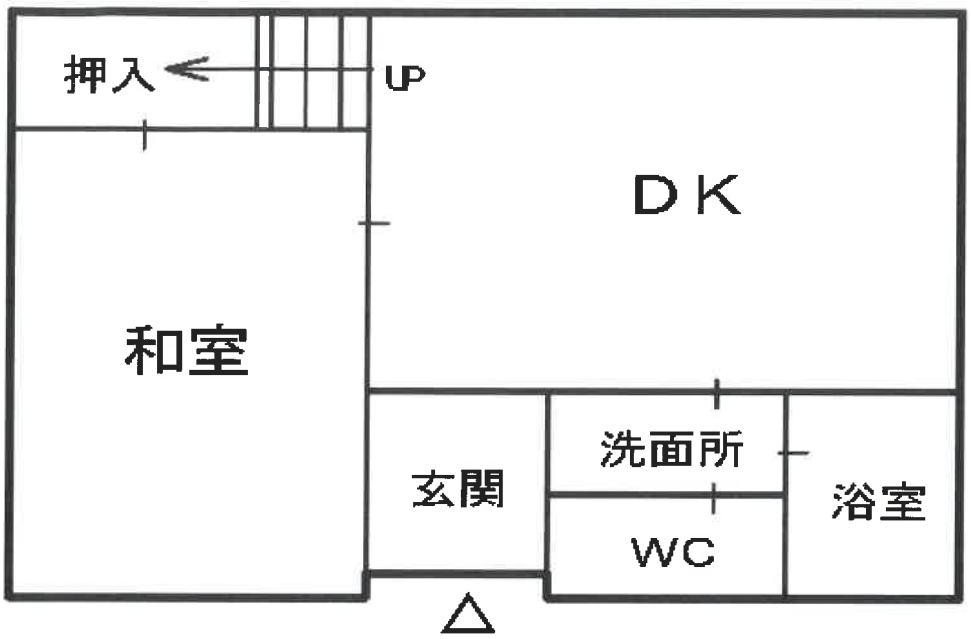


作製者	[redacted]	縮尺	1/250M

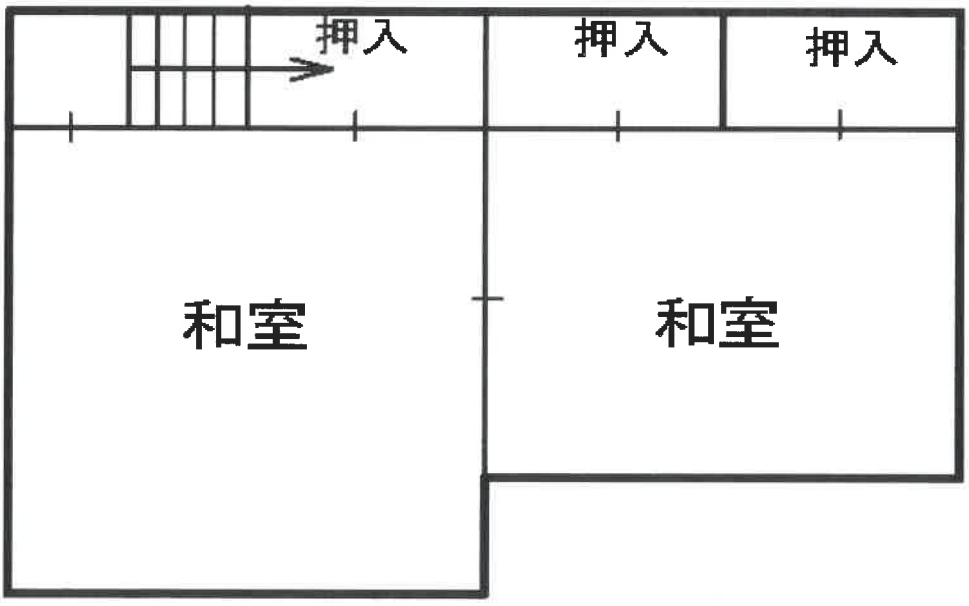
申請人	[redacted]	縮尺	1/500M

請求番号：44-3

建物図面（写）



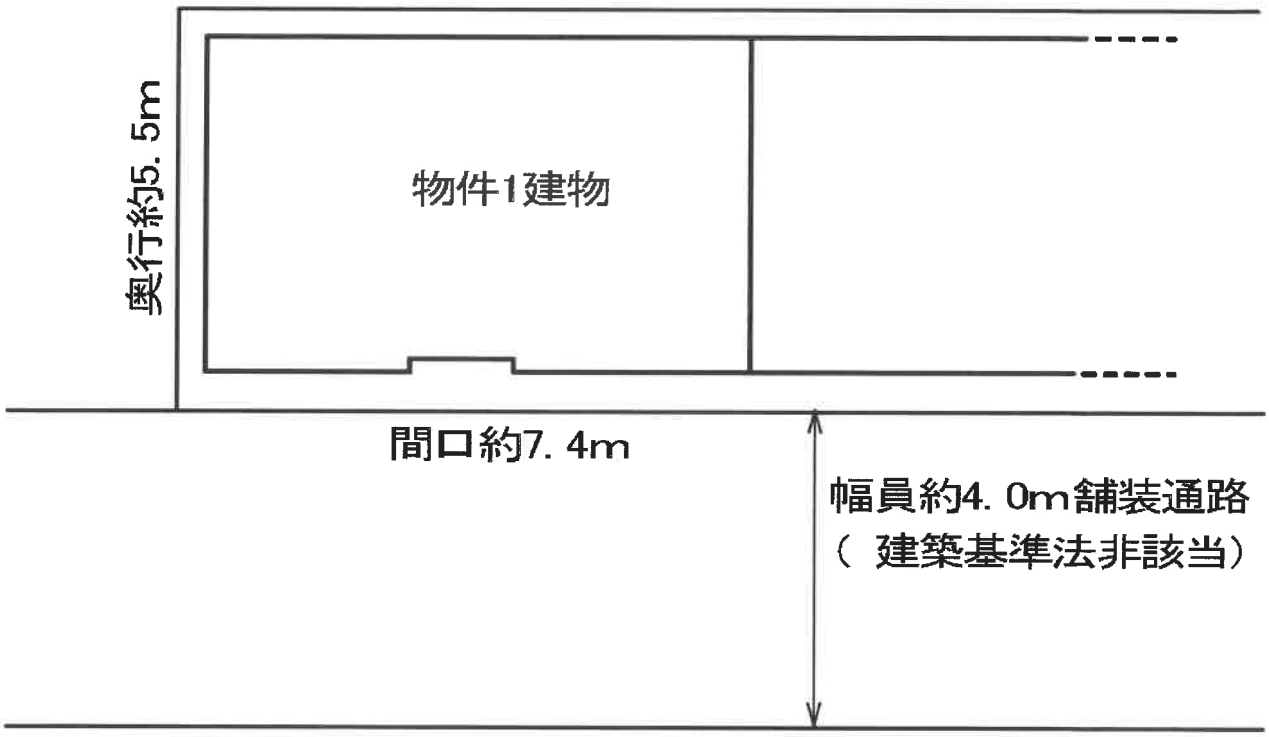
1 階



2 階



間取図（概略）





土地建物位置関係図