

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	<input type="checkbox"/> 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。	
<input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 男性 <input type="checkbox"/> 女性
	生年月日 <input type="checkbox"/> 昭和 <input type="checkbox"/> 平成 年 月 日 <input type="checkbox"/> 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、買受申出人が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月以下の懲役又は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	<input type="checkbox"/> 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。	
<input type="checkbox"/> 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 (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月以下の懲役又は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 <input type="checkbox"/> 男性 <input type="checkbox"/> 女性
	生年月日 <input type="checkbox"/> 昭和 <input type="checkbox"/> 平成 年 月 日 <input type="checkbox"/> 西暦
2	住所 (フリガナ)
	氏名
	性別 <input type="checkbox"/> 男性 <input type="checkbox"/> 女性
	生年月日 <input type="checkbox"/> 昭和 <input type="checkbox"/> 平成 年 月 日 <input type="checkbox"/> 西暦
3	住所 (フリガナ)
	氏名
	性別 <input type="checkbox"/> 男性 <input type="checkbox"/> 女性
	生年月日 <input type="checkbox"/> 昭和 <input type="checkbox"/> 平成 年 月 日 <input type="checkbox"/> 西暦
4	住所 (フリガナ)
	氏名
	性別 <input type="checkbox"/> 男性 <input type="checkbox"/> 女性
	生年月日 <input type="checkbox"/> 昭和 <input type="checkbox"/> 平成 年 月 日 <input type="checkbox"/> 西暦

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 6年 4月11日
 大阪地方裁判所第14民事部
 裁判所書記官 鶴之園 久 貴

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 6年 4月25日 午前 9時00分から 令和 6年 5月 7日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 6年 5月13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 6年 5月24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 6年 4月11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5年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1, 2	8,450,000 6,760,000	一括	1,690,000	101,098	23,718
1	1,980,000				
2	6,470,000				
備考					



物件目録

- 1 所 在 門真市桑才新町
地 番 1128番10
地 目 宅地
地 積 67.54平方メートル
- 2 所 在 門真市桑才新町1128番地10
家屋 番号 1128番10
種 類 居宅・車庫
構 造 鉄骨造スレート葺3階建
床 面 積 1階 40.40平方メートル
2階 38.88平方メートル
3階 38.88平方メートル



物件明細書

令和 6年 2月29日

大阪地方裁判所第14民事部

裁判所書記官 鶴之園 久 貴

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 門真市桑才新町
地 番 1128番10
地 目 宅地
地 積 67.54平方メートル
- 2 所 在 門真市桑才新町1128番地10
家屋 番号 1128番10
種 類 居宅・車庫
構 造 鉄骨造スレート葺3階建
床 面 積 1階 40.40平方メートル
2階 38.88平方メートル
3階 38.88平方メートル



令和 5年(ケ)第 490号
令和 6年 1月17日受理
令和 年 6月19日提出

現況調査報告書

大阪地方裁判所

執行官 峯 畑 仁 彰

(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 門真市桑才新町
地 番 1128番10
地 目 宅地
地 積 67.54平方メートル
- 2 所 在 門真市桑才新町1128番地10
家屋 番号 1128番10
種 類 居宅・車庫
構 造 鉄骨造スレート葺3階建
床 面 積 1階 40.40平方メートル
2階 38.88平方メートル
3階 38.88平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	門真市桑才新町7番17号		
土 地	物件1		
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (物件)		
形 状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>		
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる(<input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:		
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない 種類: <input type="checkbox"/> ある 構造: 床面積:		
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;"> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;"> 地方裁判所 保管開始日 </div> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> 平成 年 </div> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> 支部 年 </div> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> 平成 年 </div> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> 第 月 </div> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> 号 日 </div> </div>		
土地建物の位置関係	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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)

その他の事項

1 表札等の表示

- (1) 表札の表示 所有者の姓 (ローマ字)
- (2) 郵便受けの表示 なし (表札のすぐ左に設置されている)

2 目的土地の現況について

- (1) 目的土地を適宜概測したところ、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) 目的土地は目的建物の敷地となっている。
- (3) 目的土地の接面道路は、建築基準法上の道路である。

3 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、冷蔵庫、洗濯機、テレビ等の家財道具、日常生活用品等の動産が存在する。
- (4) 目的建物の壁紙はやや黄ばみがある。
- (5) 目的建物は経年相当の劣化、損耗が認められる。

4 その他の状況について

目的建物の西側外壁には換気扇ダクトが設置されており、西側隣地 (1128-11) に越境している可能性がある。同様に、西側隣地上の建物の東側外壁にも換気扇ダクトが設置されており、それが目的土地に越境している可能性がある。

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

(3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
■所有者	<ol style="list-style-type: none">1 目的建物はオール電化です。2 内壁の黄ばみは煙草によるものだと思います。3 大きいトラックが近くを通ると目的建物が揺れます。近くに倉庫があり、そこに貨物トラックが停まり、そのドアが閉められると、その音が目的建物内まで聞こえてきます。さらに、周辺に薬品工場があるのか、臭いがきついときがあります。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4枚目)

執行官の意見

目的物件の占有関係

関係人の陳述及び立入調査の結果から、目的建物は所有者が、住居として使用、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

(5枚目)

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
6年1月17日 9:10-9:20	中之島図書館	物件確認
6年1月17日 9:40-9:45	大阪法務局北出張所	公図等調査
6年1月17日 14:50-15:10	門真市役所	道路等調査
6年1月17日 15:20-15:35	物件所在地	物件及び占有確認、所有者と面談
6年2月2日 15:25-15:55	物件所在地	立入調査（評価人帯同）、所有者と面談
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

(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)

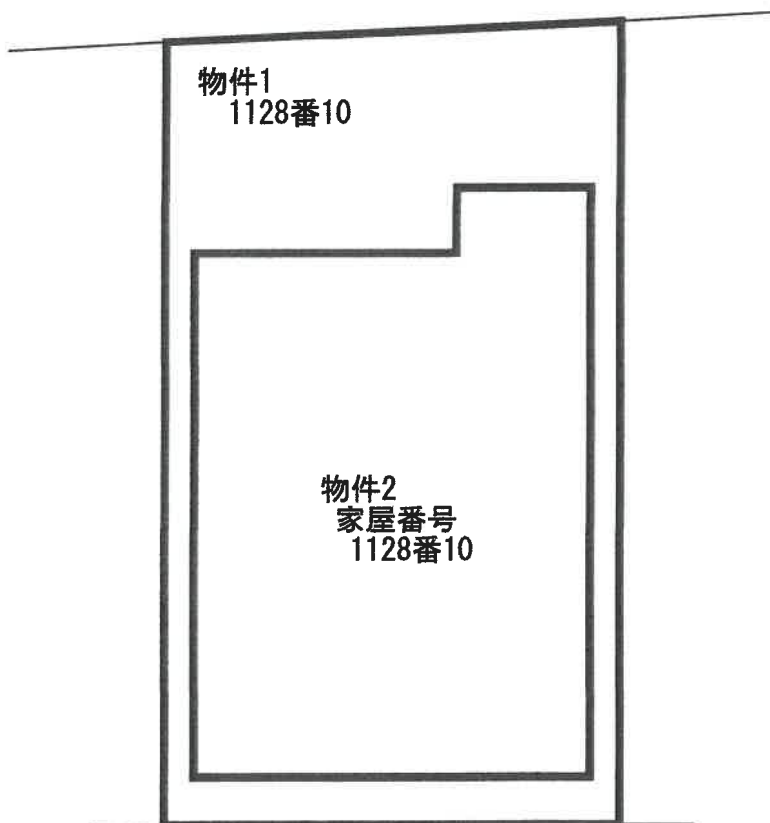
土地建物位置関係図

令和5年（ケ）第490号

←○ 写真撮影位置方向



道 路



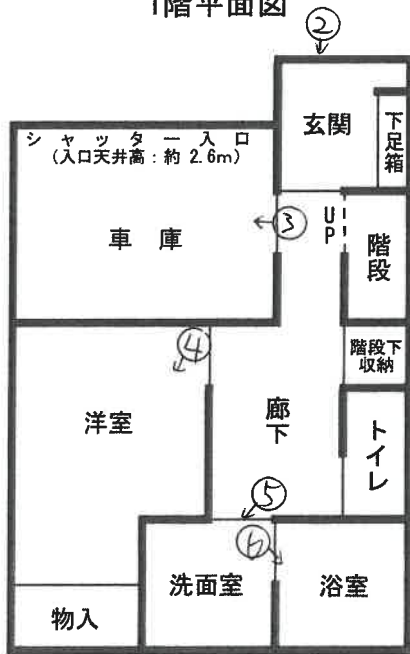
間取略図

令和5年（ケ）第490号

◀○ 写真撮影位置方向



1階平面図



2階平面図



3階平面図



① 目的建物



②



(9 枚目)

③



④



(10 枚目)

⑤



⑥



(1 / 枚目)

⑦



⑧



(12 枚目)

⑨



⑩



(13 枚目)

⑪

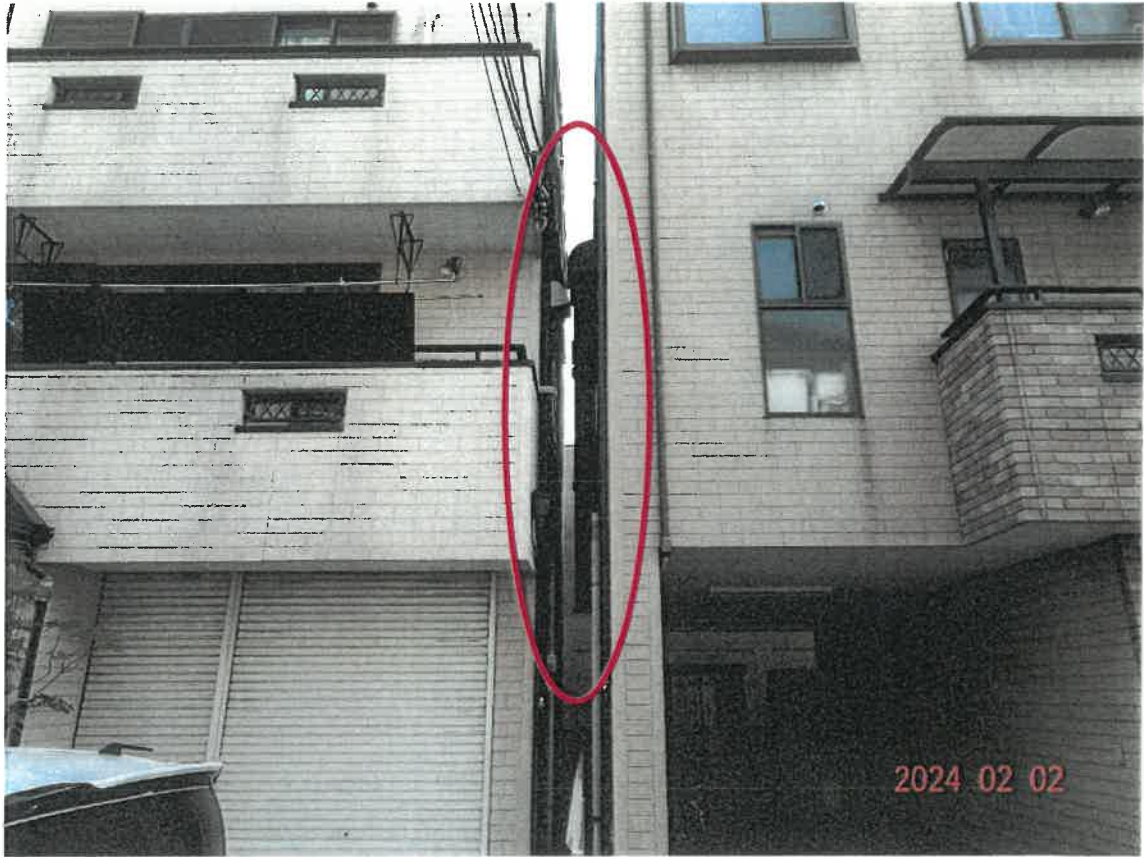


⑫



(14 枚目)

⑬目的建物及び西側隣地（1128-11）上の建物の換気扇ダクトが双方に越境している可能性がある



令和 5年 (ケ) 第490号
令和 6年 2月 2日 現地調査
令和 6年 2月16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 8,450,000 円	
内 訳 価 格	
物件1	金 1,980,000 円
物件2	金 6,470,000 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 番 地 地 目 地 積	物件目録記載のとおり	同左
2	所 在 番 家 屋 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	・ 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	大阪メトロ長堀鶴見緑地線「門真南」駅の北西方約1,500m（道路距離） 大阪モノレール線「門真市」駅の南東方約1,500m（道路距離） 京阪バス「免許試験場」停留所の南西方約830m（道路距離） （別添位置図 参照）		
付近の状況	中小規模の一般住宅、倉庫、作業所、事業所等が混在する地域。今後、地域に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	準防火地域	
	その他規制	特になし。	
画地条件	規模	67.54㎡	
	形状	ほぼ長方形	
	間口・奥行	間口約6.2m、奥行約11.0m	
	高低差等	道路に対し概ね等高に接面している。	
接面道路の状況	北側	幅員約6.7m舗装市道（建築基準法第42条1項1号）	
	接道状況	中間画地	
土地の利用状況等	現況	物件2建物の敷地	
	隣地の状況	東：住宅 南：駐車場	西：住宅 北：道路
供給処理施設	上水道	あり	
	ガス配管	あり／引込なし	
	下水道	なし	
	（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、通常のコスト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、不動産業者の所有を経て、平成17年に現建物の敷地となった。また、昭和38年以降の過去の住宅地図による確認では、現在の建物が建築される以前は、作業場等の記載が確認され、周辺では工場等の記載も見られた。過去及び現在の周辺利用状況等からは土壌汚染の可能性は完全には否定できず、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	<ul style="list-style-type: none"> 西側建物と対象建物の外壁に設置されている換気口が重なっているように見え、越境又は被越境の可能性はある。 		

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	平成17年2月17日 新築 (登記記載)
	経 過 年 数	約19年
	経済的残存耐用年数	約16年
仕 様	構 造	鉄骨造
	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 等
	床	フローリング・畳 等
	設 備	電気，給排水設備 等
	そ の 他	オール電化，浄化槽（所有者聴取）
床面積（現況）	延 118.16㎡	
	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	3階建
	現 況 用 途	居宅・車庫
	間 取 り	5LDK+車庫
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	<p>(1) 建物内部の壁紙にはやや黄ばみが見られた。その他，建物内部は概ね経年相応の老朽化と判断した。</p> <p>(2) 1階車庫部分は奥行が浅く，車庫内に全て収まるように駐車することは困難である。</p> <p>(3) 設備等についての作動確認は行っていない。</p> <p>(4) 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。</p> <p>(5) 建築確認（有り），検査済み（有り）</p>	

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	100,000	0.99	67.54	0.90	6,018,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

○地価調査 門真(府)-2

$$\text{基準価格} \quad \text{時点修正} \quad \text{標準化補正} \quad \text{地域格差} \quad \text{標準画地価格}$$

$$111,000 \text{ 円/㎡} \times \frac{101}{100} \times \frac{100}{101} \times \frac{100}{111} = 100,000 \text{ 円/㎡}$$

◇ 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(西)	行政	その他	相乗積
1.00	1.00	1.00	1.01	1.00	1.00	1.01

◇ 地域格差 :

街路	接近※1	環境※2	行政	将来	供給処理 施設※3	相乗積
1.00	1.05	1.05	1.00	1.00	1.01	1.11

※1: 最寄駅接近性を考慮

※2: 周辺利用状況等を考慮

※3: 下水道管理状況等を考慮

イ 個別格差 :

規模	形状	高低差	方位(北)	行政	その他※	相乗積
1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.99	0.99

※ 被越境の可能性を考慮

ウ 地積 : 登記数量を採用した。

エ 建付減価 : 本件においては-10%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)	170,000	118.16	0.34	6,830,000

ウ 現価率

経過年数 約19年

経済的残存耐用年数 約16年

観察減価 30%

残価率 5%

耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用し、現価率を査定した。

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率} 5\% + (1 - 0.05) \times \text{経済的残存耐用年数} 16\text{年} / (\text{経過年数} 19\text{年} + \text{経済的残存耐用年数} 16\text{年}) \} \times (1 - 0.3)$$

$$= 0.34$$

※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)	土地利用権等割合		土地利用権等価格 (円) (千円未満四捨五入) ウ (ア×イ)
	ア	イ		
1	6,018,000	法定地上権	0.50	3,009,000

(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] 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	6,018,000	△3,009,000		0.94	0.70	
2	6,830,000	+3,009,000	1.00	0.94	0.70	0	6,470,000
一 括 価 格 (合 計)							8,450,000

ウ 占有減価

本件の場合不要。

エ 市場性修正率

アスベスト使用可能性リスク (▲3), 土壌汚染リスク (▲3) 等を総合的に勘案のうえ、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

1 地価調査基準地 [門真(府)-2]

所 在	大阪府門真市桑才町96番4「桑才町2-7」
価 格	111,000 円/m ²
位 置	大阪メトロ長堀鶴見緑地線 門真南駅の北方 約1,100m (道路距離)
価 格 時 点	令和5年7月1日
地 積	84 m ²
供給処理施設	ガス, 水道, 下水
接 面 街 路	西側 幅員約6.7m市道 中間画地
用 途 指 定 等	第1種住居地域 (建ぺい率60%・容積率200%) 準防火地域
地 域 の 概 要	小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和5年度)

物 件 1	4,108,120 円
物 件 2	6,536,691 円

第7 附属資料

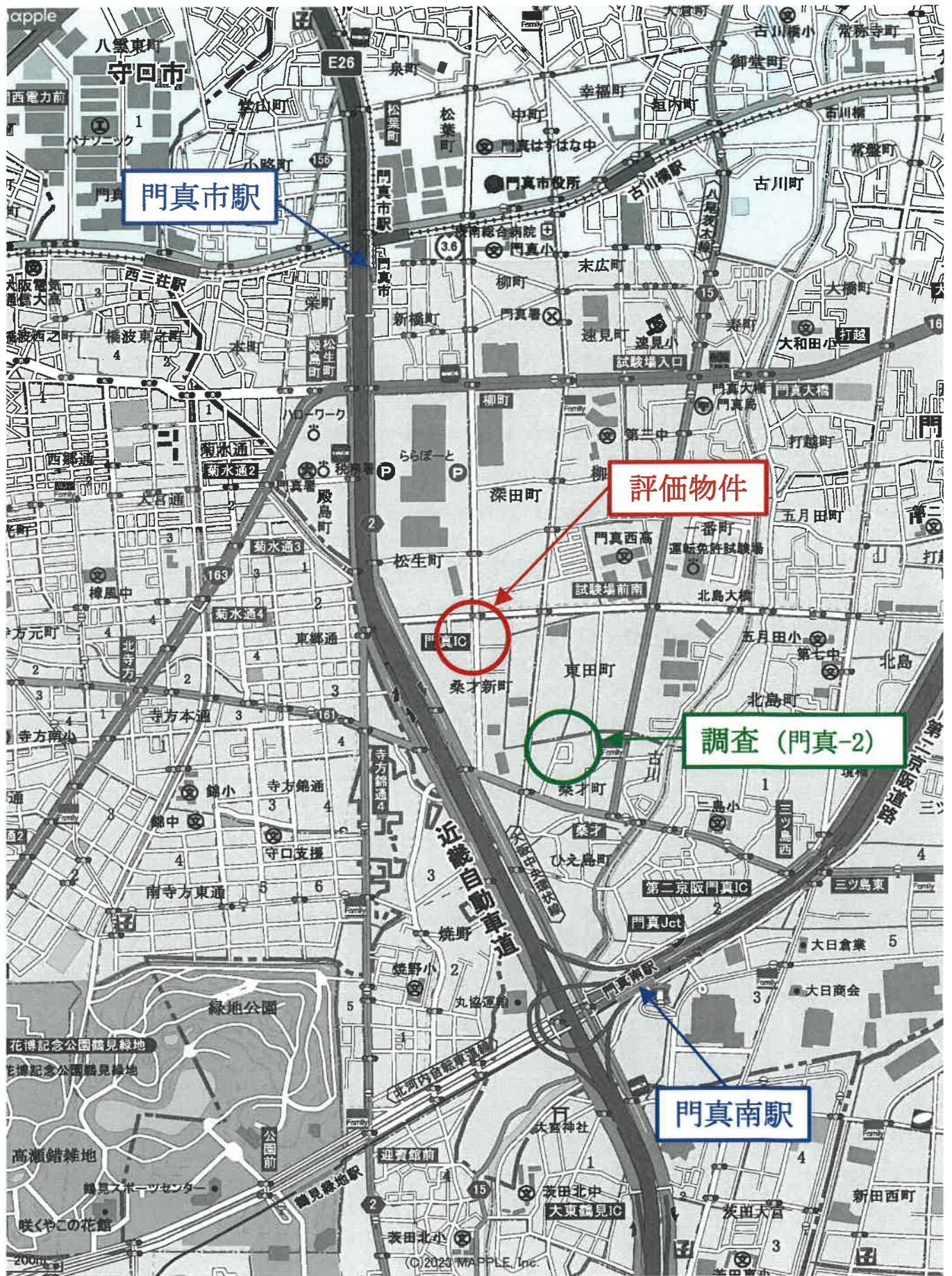
- 1 受命物件の位置図
- 2 公図 (写)
- 3 地積測量図 (写)
- 4 建物図面・各階平面図 (写)
- 5 間取図 (概略)

以 上

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 門真市桑才新町 |
| | 地 番 | 1128番10 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 67.54平方メートル |
| 2 | 所 在 | 門真市桑才新町1128番地10 |
| | 家屋 番号 | 1128番10 |
| | 種 類 | 居宅・車庫 |
| | 構 造 | 鉄骨造スレート葺3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 40.40平方メートル
2階 38.88平方メートル
3階 38.88平方メートル |

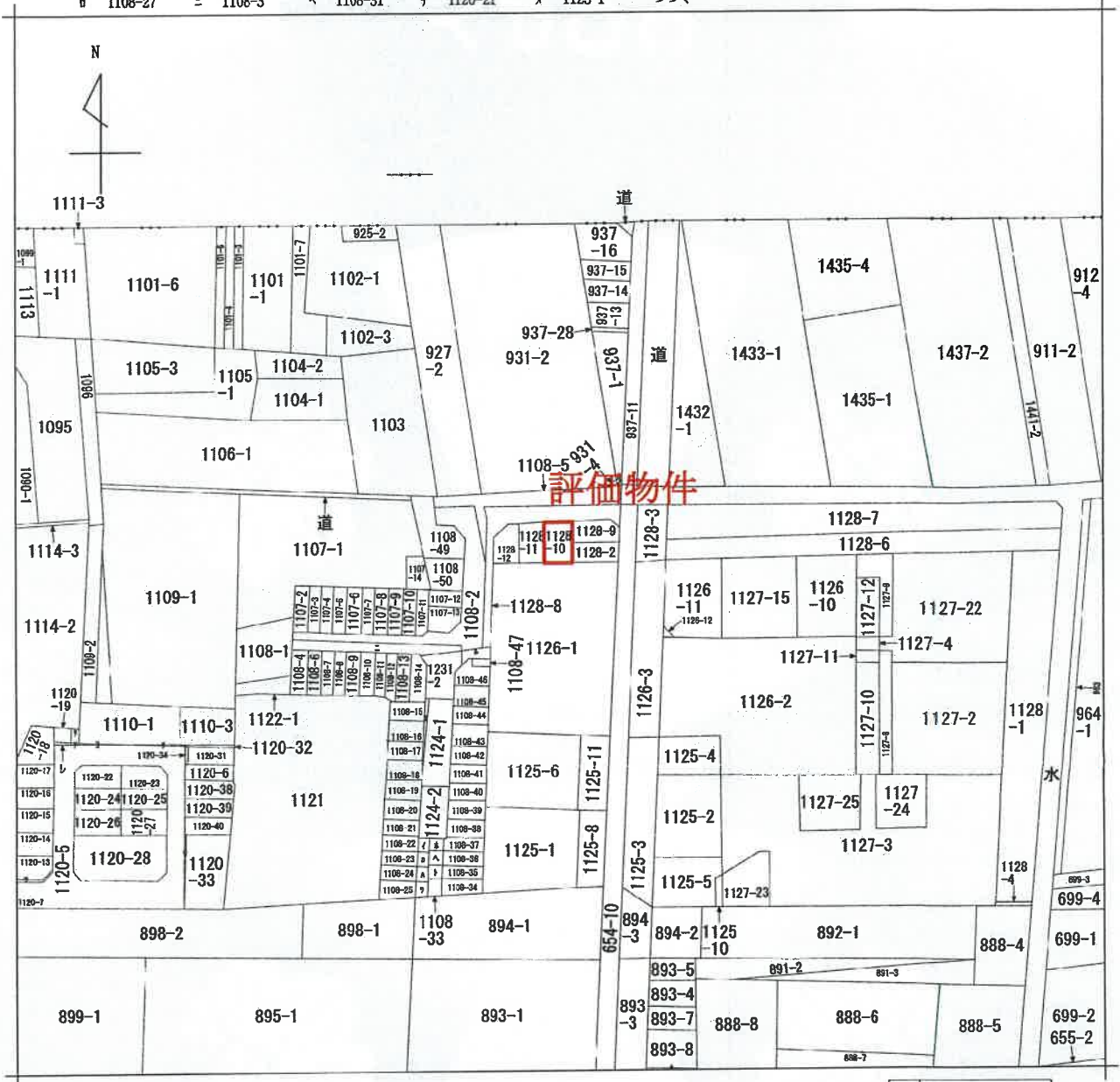




S=1:15,000

位置図

イ 1108-26 ハ 1108-28 ホ 1108-30 ニ 1108-32 ッ 1120-37 フ 1231-1
 ロ 1108-27 ヘ 1108-31 ヒ 1120-21 ニ 1123-1 ツブク



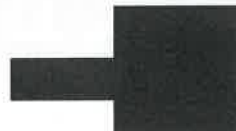
(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

地番区域見出
桑才新町

請求部	所在	門真市桑才新町			地番	1128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	

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。

令和5年11月22日
 大阪法務局守口出張所
 地図整理番号：M13998
 (1/2)
 登記官



公図 (写)

A4版に縮小

7 937-26
9 1108-29
2 893-2
3 1110-2
4 1120-20
4 1120-29
7 1120-30
7 1120-4

地図整理番号：M13998
(2/2)

A4版に縮小



公図 (写)

登記年月日：平成16年3月26日

平成16年3月26日
地積測量図

前 1128-2 後新 1128-2, 1128-9 ~ 1128-12
1380402

地番 A1128-2, B1128-9
ないし E1128-12

土地の所在 門真市桑才新町

座標求積表

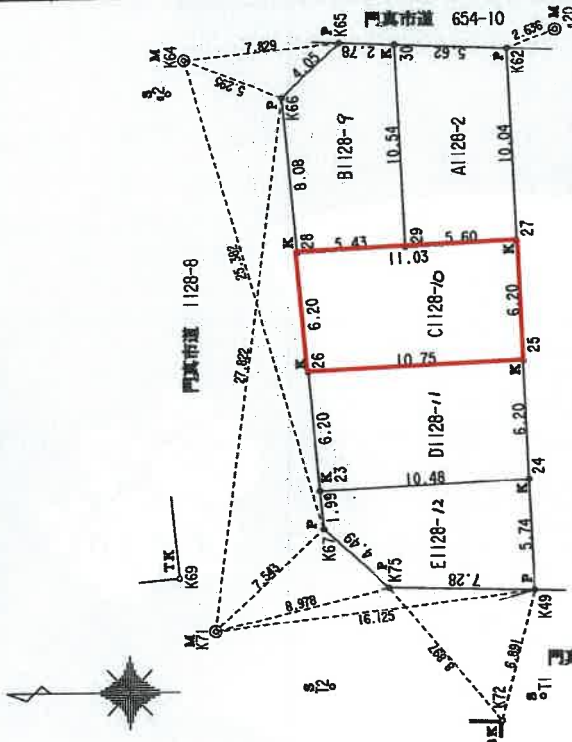
座標	X _n	Y _n	(X _{n+1} - X _n)Y _n	距離
座標 A1128-2				
測点 30	307.252	333.884	1720.204387	10.54
29	306.788	323.354	-1859.178682	5.60
27	301.193	323.600	-1867.219589	10.04
K62	301.636	333.635	2021.470468	5.62
	併面積	115.276634		
	地積	57.638170		
	地積	57.63		

座標	X _n	Y _n	(X _{n+1} - X _n)Y _n	距離
座標 B1128-9				
測点 K66	312.929	331.168	723.094805	8.08
28	312.215	323.114	-1984.218832	5.43
29	306.788	323.354	-1604.803889	10.54
30	307.252	333.884	1083.090006	2.78
K65	310.032	334.008	1896.015003	4.05
	併面積	113.167093		
	地積	56.5835466		
	地積	56.58		

座標	X _n	Y _n	(X _{n+1} - X _n)Y _n	距離
座標 C1128-10				
測点 26	311.667	316.933	3304.356919	6.20
23	311.119	310.751	-3579.75244	10.75
24	300.647	317.408	-3324.64204	6.20
27	301.193	323.600	3655.082420	11.03
	併面積	135.099391		
	地積	67.5499455		
	地積	67.54		

座標	X _n	Y _n	(X _{n+1} - X _n)Y _n	距離
座標 D1128-11				
測点 23	311.667	316.933	3232.565144	6.20
24	311.119	310.751	-3424.606576	10.48
25	300.647	317.408	-3174.216865	6.20
24	300.920	317.406	3497.949382	10.75
	併面積	131.691089		
	地積	65.8455423		
	地積	65.84		

座標	X _n	Y _n	(X _{n+1} - X _n)Y _n	距離
座標 E1128-12				
測点 23	311.119	310.751	3199.724480	1.99
K67	310.944	308.766	-1062.126280	4.49
K75	307.680	305.676	-3224.881800	7.28
K49	300.394	305.469	-2148.284000	5.74
24	300.647	311.212	3338.035417	10.48
	併面積	102.467817		
	地積	51.2339084		
	地積	51.23		



- 座標一覽表
- | 測点 | X | Y | 距離 |
|-----|---------|---------|---------|
| B | 300.000 | 300.000 | 300.000 |
| P | 310.578 | 300.645 | 300.645 |
| K2 | 318.645 | 331.450 | 331.450 |
| K72 | 302.056 | 298.781 | 298.781 |
| K71 | 316.407 | 303.564 | 303.564 |
| K69 | 318.226 | 306.326 | 306.326 |
| K64 | 317.820 | 333.199 | 333.199 |
| E20 | 299.171 | 334.580 | 334.580 |
- B : 全図紙
 P : 合図紙
 K : 測点
 C : コーキングシート杭
 M : マンホール中心
 TK : 築物角
 BK : プロット角
 S : 測量旗

申請者 [Redacted]

申請日 平成16年3月25日(作製)

縮尺 1/250

製作者 土地家屋調査士 [Redacted]

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
 令和5年11月22日 大阪法務局守口出張所 登記官

地積測量図 (写)

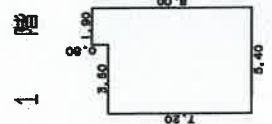
A4版に縮小

登記年月日：平成17年2月22日

4380282 各階平面図

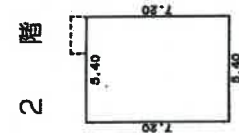
4380282 平成17年2月22日 1128番地10 建物図面 H.17.2.22. 各階平面図

家屋番号	1128番地10
建物の所在	門真市桑才新町1128番地10



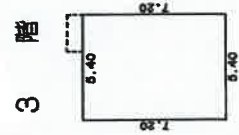
求積表

7.20 X 3.50	=	25.2000
8.00 X 1.90	=	15.2000
合計		40.4000
床面積		40.40 ㎡



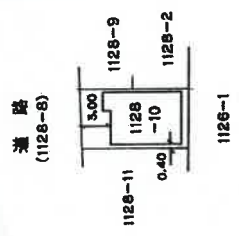
求積表

7.20 X 5.40	=	38.8800
床面積		38.88 ㎡



求積表

7.20 X 5.40	=	38.8800
床面積		38.88 ㎡



これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和5年11月22日 大阪法務局守口出張所 登記官

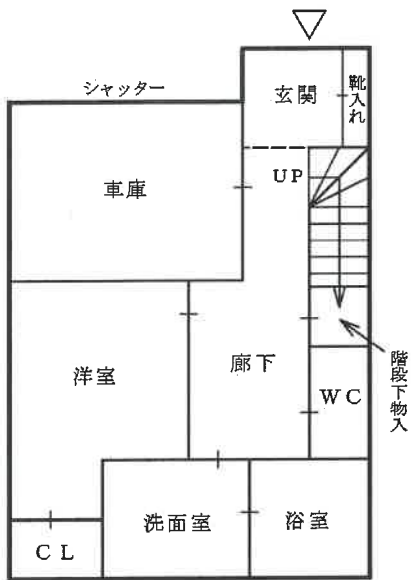
縮尺	1/500(M)
申請人	[Redacted]
縮尺	1/250(M)
製作者	[Redacted]

地図整理番号：M1400

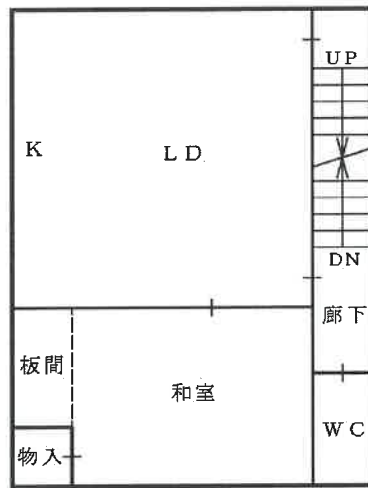
A4版に縮小

建物図面 (写)

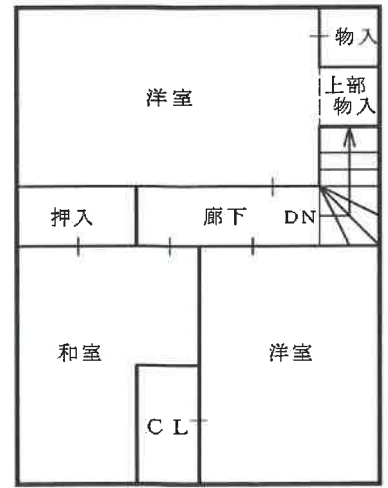
1 階



2 階



3 階



間取図 (概略)