

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**となる場合があります。**※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	<input type="checkbox"/> 平成 <input type="checkbox"/> 令和	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 <input type="checkbox"/> 西暦 年 月 日		

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。
- 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□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 <input type="checkbox"/> 令和	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)	代表者	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す。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□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			
□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 <input type="checkbox"/> 西暦 年 月 日	
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 <input type="checkbox"/> 西暦 年 月 日	
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 <input type="checkbox"/> 西暦 年 月 日	
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 <input type="checkbox"/> 西暦 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。
- 役員の名前、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 6年 4月11日

大阪地方裁判所第14民事部

裁判所書記官 福 井 愛 子

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 目 録

- 1 所 在 守口市橋波西之町一丁目
地 番 24番10
地 目 宅地
地 積 68.59平方メートル
- 2 所 在 守口市橋波西之町一丁目24番地10
家屋 番号 24番10
種 類 居宅・車庫
構 造 木・鉄筋コンクリート造合金メッキ鋼板ぶき3階建
床 面 積 1階 40.50平方メートル
2階 36.85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 3月 6日

大阪地方裁判所第14民事部

裁判所書記官 福 井 愛 子

-
-
- 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。



物 件 目 録

- 1 所 在 守口市橋波西之町一丁目
地 番 24番10
地 目 宅地
地 積 68.59平方メートル
- 2 所 在 守口市橋波西之町一丁目24番地10
家屋 番号 24番10
種 類 居宅・車庫
構 造 木・鉄筋コンクリート造合金メッキ鋼板ぶき3階建
床 面 積 1階 40.50平方メートル
2階 36.85平方メートル
3階 38.88平方メートル



令和 5年(又)第 185号
令和 5年10月24日受理
令和 年 5.12 - 5 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 | 守口市橋波西之町一丁目 |
| | 地 番 | 24番10 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 68.59平方メートル |
| 2 | 所 在 | 守口市橋波西之町一丁目24番地10 |
| | 家屋 番号 | 24番10 |
| | 種 類 | 居宅・車庫 |
| | 構 造 | 木・鉄筋コンクリート造合金メッキ鋼板ぶき3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 40.50平方メートル
2階 36.85平方メートル
3階 38.88平方メートル |



その他の事項

1 表札等の表示

- (1) 表札の表示 所有者の姓 (漢字とローマ字の併記)
- (2) 郵便受けの表示 なし

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、概ね建物図面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) 目的建物は、以下の理由で空き家と思料される。

ア 近隣住民の、引越業者のものと推測されるトラックが数台停車して、目的建物から動産を運び出しているように見えたという陳述の存在。

イ 目的建物内に幾分かの動産が残されているものの、3階の各部屋には生活に供する動産がほぼ存在しないこと、2階のLDのテレビ台の上にテレビがなかったこと、1階の和室もピアノやテレビがまるで荷物をまとめたように整然と置かれていること等から、目的建物で人が生活しているとは考えにくい状況があったこと。

- (4) 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

- (1) 当職は令和5年10月24日、同年同月27日及び同年同月31日に、目的建物を訪問し、占有者宛の照会書を玄関扉に挟んだが、回答がない。
- (2) 当職は目的建物内に「本目的物件である建物の登記簿上の所有者以外の方で、この物件について所有権や賃借権等の権利を主張される方は、速やかに、その旨を書面で当職に届け出てください。」と記載した文書を差し置いたが、現在まで届け出はない。

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
<input checked="" type="checkbox"/> 近隣住民	引越業者のものと推測されるトラックが数台停車して、目的建物から動産を運び出しているように見えました。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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（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

(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
5年10月24日 10:40-10:55	守口市役所	道路等調査
5年10月24日 12:00-12:10	物件所在地	物件及び占有確認
5年10月25日 9:05-9:10	中之島図書館	物件確認
5年10月26日 8:45-8:50	大阪法務局北出張所	公図等調査
5年10月27日 12:10-12:20	物件所在地	物件及び占有確認
5年10月31日 15:10-15:25	物件所在地	在宅要請文書投函
5年11月2日 11:25-12:05	物件所在地	解錠による立入調査(評価人帯同)
年 月 日 : - :		
<p>(特記事項)</p> <p>■ 令和 5年11月 2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>■ 令和 5年11月 2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。</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>		

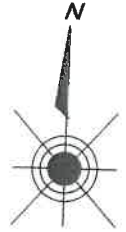
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(6枚目)

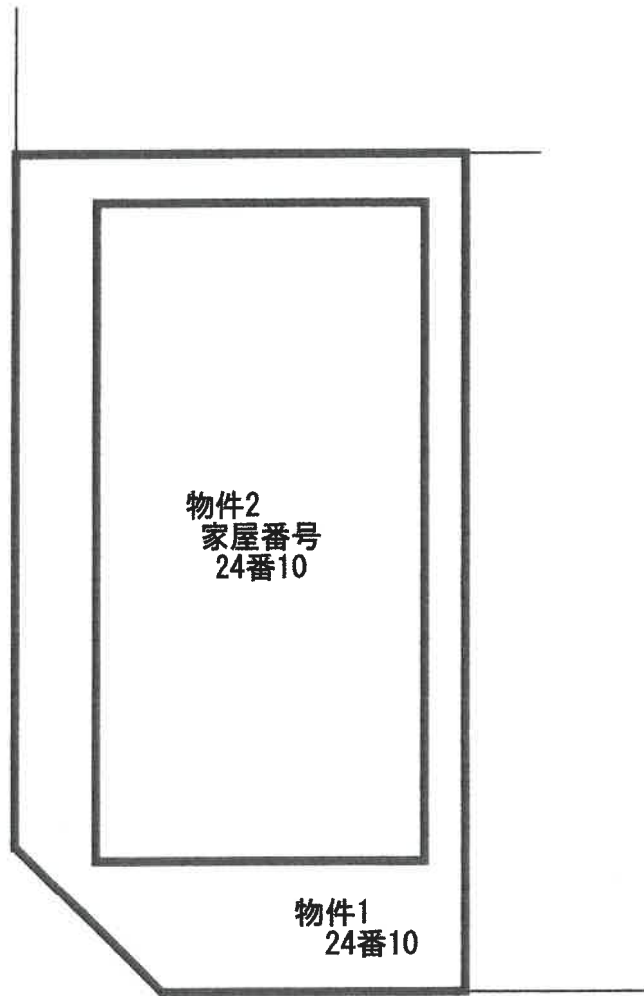
土地建物位置関係図

令和5年（又）第185号

←○ 写真撮影位置方向



道
路



物件1
24番10

物件2
家屋番号
24番10

道 路



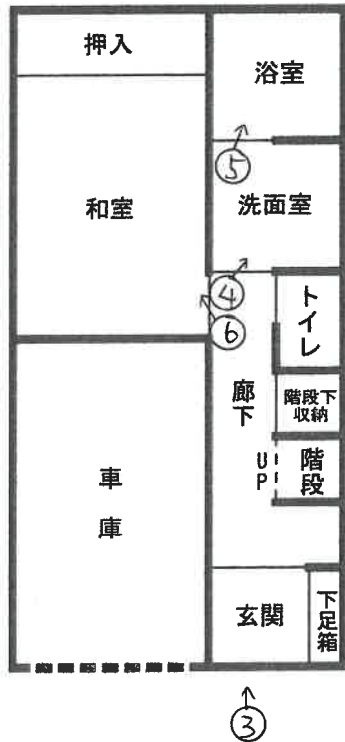
間取略図

令和5年（又）第185号

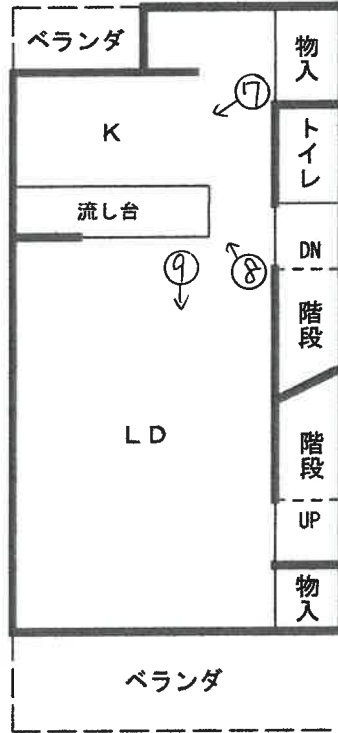
←○ 写真撮影位置方向



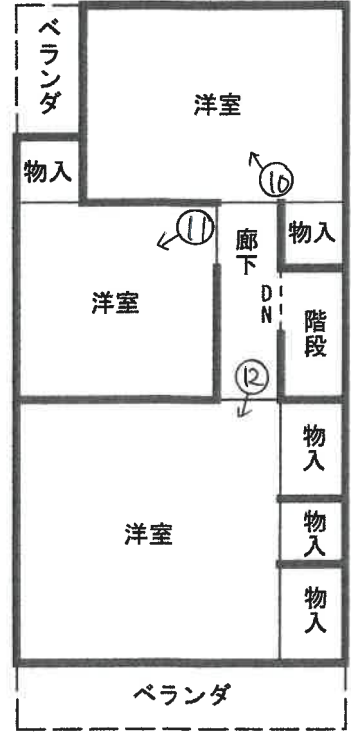
1階平面図



2階平面図



3階平面図



① 目的建物



② 目的建物

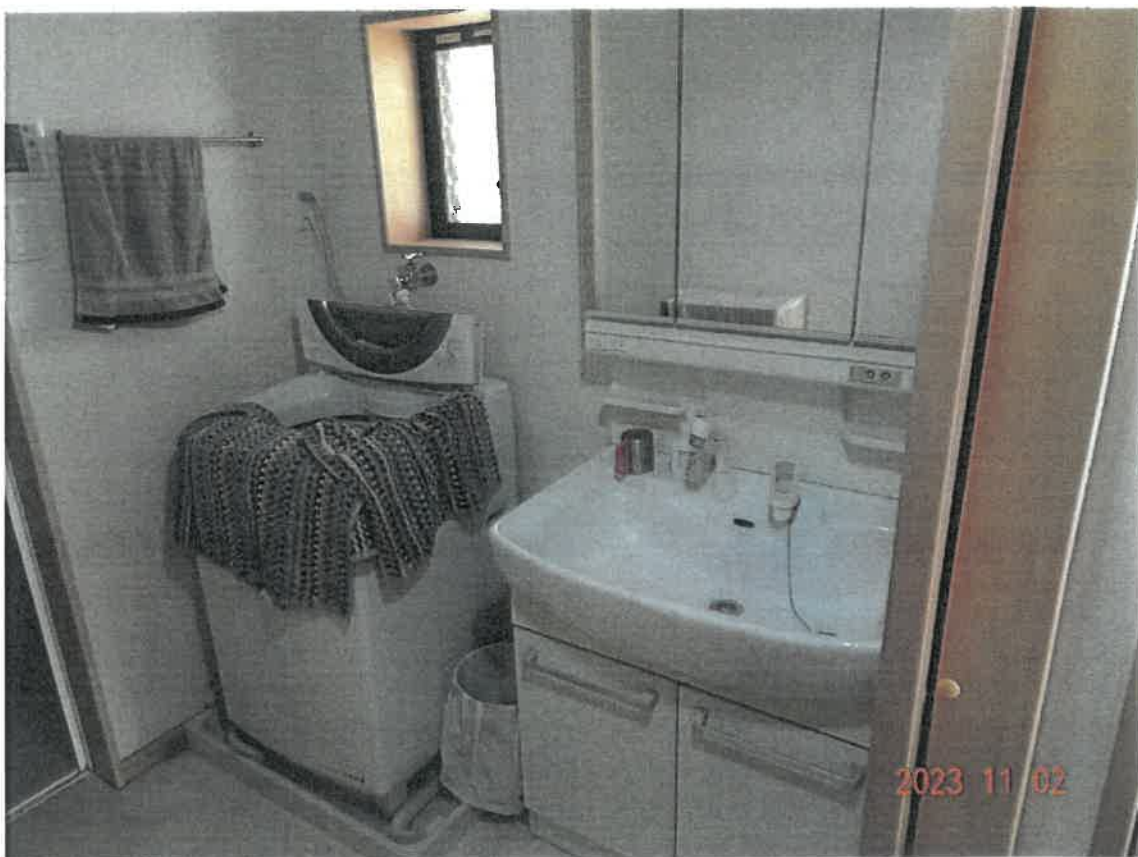


(9 枚目)

③



④



(10 枚目)

⑤



⑥



(11 枚目)

⑦



⑧



(12 枚目)

⑨



⑩



(13 枚目)

⑪



⑫



(14 枚目)

令和 5 年 (又) 第185号
令和5年11月2日 現地調査
令和5年11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

小林 敬一

第1 評価額

一 括 価 格	
金 11,400,000円	
内 訳 価 格	
物件 1	金 3,720,000円
物件 2	金 7,680,000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	所在地 地番 地目 地積	物件目録記載のとおり	概ね物件目録記載のとおり
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	物件目録記載のとおり	概ね物件目録記載のとおり
番号	特記事項		
1	特になし		
2	特になし		

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	京阪本線 西三荘 駅 南西方 道路距離 約420m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	小規模住宅が密集する中にハイツや事業所等も混在する住宅地域。 将来的にも、当分の間現況のまま推移していくものと思料される。	
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種住居地域
	建ぺい率	60%
	容積率	200%
	防火規制	準防火地域
	その他の規制	水害ハザードマップ浸水想定区域 立地適正化計画:居住誘導区域、西部都市機能誘導区域
画地条件	規模	68.59㎡
	形状	略長方形
	間口・奥行	間口(南側)約 6 m, 奥行 約 11 m
	高低差等	概ね等高接面
接面道路の状況	南側	幅員約 4.7 m 市道 橋波36号線 (建築基準法第42条1項1号)
	西側	幅員約 4 m 市道 橋波13号線 (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	居宅
	東側	住宅
	西側	道路
	南側	道路
	北側	住宅
供給処理施設	上水道	あり
	ガス配管	あり
	下水道	あり(処理区域内)
(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	土地の閉鎖登記簿からは個人の所有者名、田の登記地目の履歴が確認された。過去の住宅地図によると同土地は田であったと見られる。 土地上の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。 また、周辺には特定施設地は存しない。 なお、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	特になし	

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	(登記記載) 平成18年5月17日 新築
	経過年数	約18年
	経済的残存耐用年数	約8年
仕 様	構 造	木・鉄筋コンクリート造
	屋 根	合金メッキ鋼板ぶき
	外 壁	モルタルリシン吹付、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	トイレ、風呂、システムキッチン 等
	その他	車庫：約1台分
床面積（現況）	延 116.23㎡ 特段の増築は認められなかった。	
現況用途等	階 層	3階建
	現況用途	居宅
	間取り	4LDK
品 等	概ね普通品等	
保守管理の状態	経年相当で、概ね普通程度 ※概ね経年相応の損耗が見られた。	
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>◇アスベストの使用可能性</p> <p>目視した限りにおいてアスベスト含有吹付材は確認できなかった。但し、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。</p> <p>当調査はアスベストの使用の事実を絶対的に判定しているものではなく、あくまでも限定された調査条件の範囲内で使用の有無の“可能性”を判定するものである。従って、厳密な事実関係の判定に当たっては、別途専門機関による調査が必要である。</p> <p>◇耐震性に関する事項</p> <p>新耐震基準が施行(昭和56年6月1日)された後に建築確認を取得した建物である。</p> <p>◇建築確認申請手続きに関する事項</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 確認申請； 済 ・ 検査済証； 有 <p>◇その他</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 開放型の車庫があったが、登記面積に算入されていた。 	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1 (土地)

目的土地の更地価格を算出し、これに必要な応じて建付減価を行って土地価格を求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/m ²) ア	個別格差 イ	地積 (m ²) ウ	建付減価 エ	土地価格 (円) (千円未満四捨五入) オ(ア×イ×ウ×エ)
1	161,000	1.07	68.59	0.90	10,634,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 守口-5

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $171,000\text{円/m}^2 \times 101.0/100 \times 100/104 \times 100/103 = 161,000\text{円/m}^2$

◇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)
1.04	1.00	1.00	1.00	1.04

◇地域格差：

街路	接近	環境	行政	総合 (相乗積)
1.00	1.01	1.02	1.00	1.03

イ 個別格差：

接面・方位	規模	形状	その他	総合 (相乗積)
1.07	1.00	1.00	1.00	1.07

※接面・方位： 方位 1.04 角地 1.03 (相乗積)

ウ 地積： 登記数量に基づく。

エ 建付減価： 建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

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/m ²) ア	現況延面積 (m ²) 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]	180,000	116.23	0.27	5,649,000

ウ 現価率

経過年数 約18年
 経済的残存耐用年数 約8年
 観察減価 20%
 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。

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率} 5\% + (1 - 0.05) \times \text{経済的残存耐用年数} 8\text{年} / (\text{経過年数} 18\text{年} + \text{経済的残存耐用年数} 8\text{年}) \} \times (1 - 0.2) = 0.27$$

※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) ア	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)
			イ	
1	10,634,000	0.50	法定地上権	5,317,000
合計				5,317,000

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)	土地利用権等価格 の控除及び加算(円) (2①ウ)	占有 減価	市場 性修 正	競売市 場修正	その他の 控除減価 (敷金等) (円)	評価額 (円) (万円未満四捨五入)
	ア	イ	ウ	エ	オ	カ	キ [(ア+イ) × ウ × エ × オ × カ]
1	10,634,000	-5,317,000	—	1.00	0.70	—	3,720,000
2	5,649,000	+5,317,000	1.00	1.00	0.70	0	7,680,000
一括価格 (合計)							11,400,000

ウ 占有減価

本件の場合不要。

エ 市場性修正

本件の場合不要。

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 守口-5

所 在 : 守口市橋波東之町三丁目12番19 「橋波東之町3-10-4」
価 格 : 171,000円/m²
位 置 : 京阪本線 西三荘 駅 南西方 約300m (道路距離)
価格時点 : 令和 5 年1月1日
地 積 : 82m²
供給処理施設 : 水道, ガス, 下水
接面街路 : 南 4.3 m 市道
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 : 中小規模の一般住宅が多い住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和 5 年)

物件1 : 6,584,640円
物件2 : 2,297,213円 (木造部分)
: 2,334,071円 (鉄筋コンクリート造部分)

第7 附属資料

- 1 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 間取略図

(鑑第 R05 - 041)

以 上

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 守口市橋波西之町一丁目 |
| | 地 番 | 24番10 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 68.59平方メートル |
| 2 | 所 在 | 守口市橋波西之町一丁目24番地10 |
| | 家屋 番号 | 24番10 |
| | 種 類 | 居宅・車庫 |
| | 構 造 | 木・鉄筋コンクリート造合金メッキ鋼板ぶき3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 40.50平方メートル
2階 36.85平方メートル
3階 38.88平方メートル |



位置図

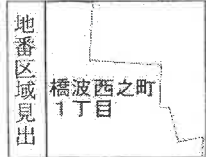


1 : 10,000 相当

7 104-1 41-2 # 95-2
 120-2 89-2



(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	所在	守口市橋波西之町一丁目		地番	24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。

(大阪法務局守口出張所管轄)
 令和5年8月30日
 福岡法務局

請求番号: 8-1
 (1/1)

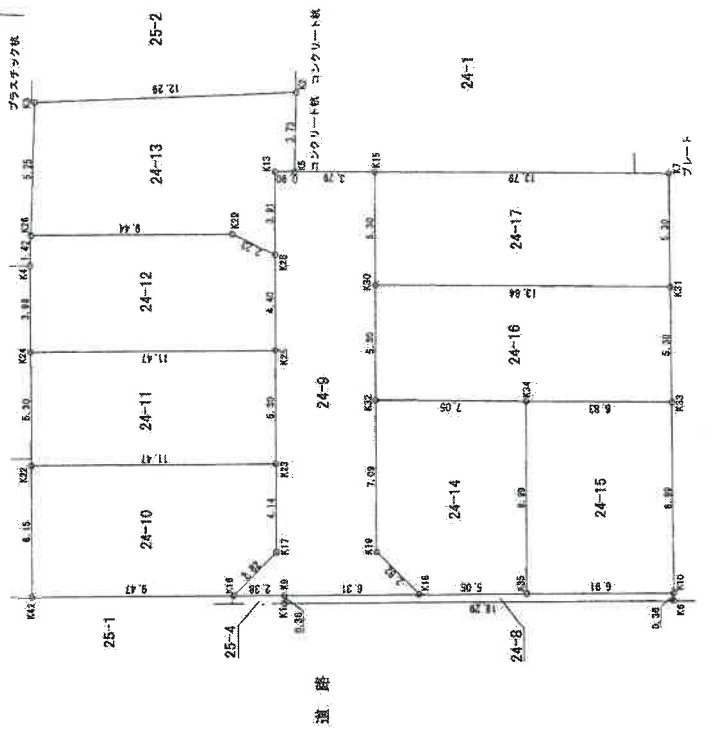
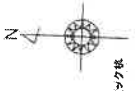
登記官

登記年月日：平成17年11月8日

前24-7-1後24-8, 24-9, 24-10, 24-11, 24-12, 24-13, 24-14, 24-15, 24-16, 24-17, 24-18, 24-19, 24-20, 24-21, 24-22, 24-23, 24-24, 24-25, 24-26, 24-27, 24-28, 24-29, 24-30, 24-31, 24-32, 24-33, 24-34, 24-35, 24-36, 24-37, 24-38, 24-39, 24-40, 24-41, 24-42, 24-43, 24-44, 24-45, 24-46, 24-47, 24-48, 24-49, 24-50, 24-51, 24-52, 24-53, 24-54, 24-55, 24-56, 24-57, 24-58, 24-59, 24-60, 24-61, 24-62, 24-63, 24-64, 24-65, 24-66, 24-67, 24-68, 24-69, 24-70, 24-71, 24-72, 24-73, 24-74, 24-75, 24-76, 24-77, 24-78, 24-79, 24-80, 24-81, 24-82, 24-83, 24-84, 24-85, 24-86, 24-87, 24-88, 24-89, 24-90, 24-91, 24-92, 24-93, 24-94, 24-95, 24-96, 24-97, 24-98, 24-99, 24-100

3160019

土地の所在 守口市橋波西之町1丁目



引照点表

点	X座標		Y座標	
	点1	点2	点1	点2
点1 31	17.245	29.533	88.711	100.371
点2 130	K6	35.398	11.397	43.399
	K10	36.420	11.406	43.399
	K35	28.551	18.283	103.921
	K18	23.547	23.253	
	K9	17.325	29.548	
	K16	14.998	31.927	
	K19	21.987	25.499	
	K32	24.742	27.574	
	K30	27.823	30.139	
	K15	31.501	33.355	
	K5	29.114	36.329	
	K28	25.502	34.889	
	K25	22.342	32.827	
	K23	19.196	30.998	
K17	17.476	30.145		
K42	6.200	41.387		
K22	10.937	42.165		
K24	15.821	43.527		
K29	26.056	37.118		
K26	21.015	45.479		
K4	19.650	44.935		
K2	32.235	36.629		
K3	27.149	48.294		
K34	30.978	21.281		
K33	37.301	15.832		
K31	39.347	19.945		
K7	41.957	24.518		

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。
 (大阪法務局守口出張所(管轄))
 令和5年8月30日 福岡法務局

登記号

作成者 [Redacted]

申請人 [Redacted]

縮尺 1/250

(大阪土地高価調査士会)

3160020

地積測量図 第8,24-9~17

平成17年11月8日登記
地積測量図 2/2

守口市橋波西之町1丁目

土地の所在

測量求積表

地番	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
K1	72,329	104,243	-1891,176657	18.29
K6	54,659	105,240	-1925,586892	0.36
K10	54,680	105,607	231,123656	6.91
K26	61,693	105,247	1257,599465	6.01
K18	66,827	105,016	1192,422584	6.31
K2	72,327	104,709	659,926000	0.35
		測量求積	13,348466	
		境界線	6,874226	
		境界線	6,67	
		境界線	2,01	

地番	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
K16	75,319	104,984	-50,200774	2.38
R9	72,937	104,709	-910,193452	6.31
K19	65,627	105,019	-442,895422	2.82
K19	68,722	105,919	290,543400	7.09
K22	68,722	114,056	60,845638	6.30
K19	68,710	114,056	60,845638	6.30
K19	68,714	124,836	564,501684	3.79
K5	73,164	124,463	564,797900	0.90
K13	74,271	124,431	68,645648	3.91
K28	74,086	120,525	-48,265206	4.40
K25	73,973	116,129	-54,297492	6.30
K23	73,617	110,834	-60,471854	4.14
K17	75,417	106,869	181,671122	2.82
		測量求積	183,518138	
		境界線	95,759562	
		境界線	96,75	
		境界線	20,75	

地番	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
K2	74,086	104,197	-108,638225	6.42
K15	73,417	104,858	-181,631122	2.92
K22	73,617	110,834	1292,842458	1.42
K22	85,682	110,281	1231,684793	6.15
		測量求積	131,188385	
		境界線	68,5961774	
		境界線	68,59	
		境界線	20,75	

地番	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
K22	85,682	110,281	-292,507469	11.47
K23	73,617	116,129	-242,370622	5.30
K25	73,617	116,129	1391,646270	11.42
K24	85,337	116,678	1295,522577	5.30
		測量求積	121,589756	
		境界線	60,5445750	
		境界線	60,54	
		境界線	18,40	

地番	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
K24	85,337	116,678	-1347,295028	11.47
K25	73,617	116,129	-1306,757778	4.40
K28	74,086	120,525	272,135651	2.23
K29	76,130	121,427	1393,532974	9.44
K28	85,681	120,972	1136,965146	1.42
K4	85,529	119,551	-26,735312	3.88
		測量求積	121,932253	
		境界線	60,9656114	
		境界線	60,96	
		境界線	18,44	

地番	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
K28	85,581	120,872	-1157,766381	9.44
K9	76,130	121,427	-1382,532974	2.23
K29	74,085	120,525	-222,965873	3.91
K13	74,273	124,431	-86,645548	0.90
K5	73,364	124,463	-102,066262	3.73
K2	72,445	128,201	1891,592881	12.29
K3	85,701	127,222	1541,417211	6.25
		測量求積	155,132334	
		境界線	77,5651671	
		境界線	77,56	
		境界線	24,46	

地番	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
K28	85,627	105,019	-749,724112	6.05
K33	61,593	105,252	-495,353938	9.99
K34	62,016	114,263	664,632218	7.05
K22	68,084	114,005	764,400405	1.09
K18	68,722	105,919	-290,543400	2.82
		測量求積	122,522606	
		境界線	61,7763025	
		境界線	61,77	
		境界線	18,68	

地番	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
K35	61,593	105,287	-772,265987	6.91
K10	64,680	105,607	-918,569713	6.89
K33	55,186	114,482	329,541059	6.89
K24	62,019	114,263	122,931377	6.89
		測量求積	61,4906864	
		境界線	61,49	
		境界線	18,60	

地番	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
K32	69,054	114,005	-832,550767	7.05
K34	62,016	114,263	-1865,590126	6.83
K33	65,168	114,482	-747,567896	6.30
K31	65,457	119,795	1692,980376	13.64
K30	69,319	119,301	1619,709482	6.30
		測量求積	146,931080	
		境界線	73,4905342	
		境界線	73,49	
		境界線	22,23	

地番	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
K30	69,319	119,301	-1850,568388	13.64
K7	55,407	119,766	-1820,815576	6.30
K31	55,188	125,090	1762,071569	13.79
K16	69,174	124,596	1686,937804	5.30
		測量求積	146,485400	
		境界線	73,2476588	
		境界線	73,24	
		境界線	22,15	

合計 641.416906

作成者

申請人

縮尺

(大阪土地家屋調査士会)

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。

(大阪府守口市出雲所窓巻)

令和5年8月30日 福岡法務局

登記年月日：平成18年5月19日

各階平面図

6160041

建物平面図

平成18年5月19日登記
H.18.5.19.

家屋番号
24-10-10000000

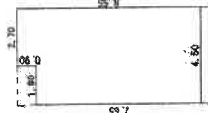
建物の所在
守口市橋波西之町1丁目2番地10

1階



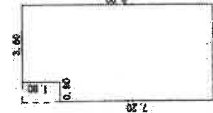
求積表
4.50 × 9.00 = 40.5000
合計 40.5000
床面積 <u>40.50 m²</u>

2階

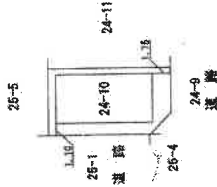
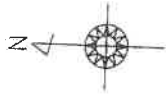


求積表
4.50 × 7.65 = 34.4250
2.70 × 0.90 = 2.4300
合計 36.8550
床面積 <u>36.85 m²</u>

3階



求積表
4.50 × 7.20 = 32.4000
3.60 × 1.80 = 6.4800
合計 38.8800
床面積 <u>38.88 m²</u>



A4サイズに縮小

作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(大阪土地建物調査士会)

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。
 (大阪法務局守口出張所管轄)
 令和5年8月30日 徳岡法務局

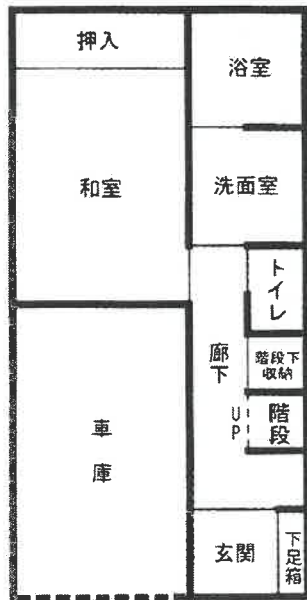
登記官

間取略図

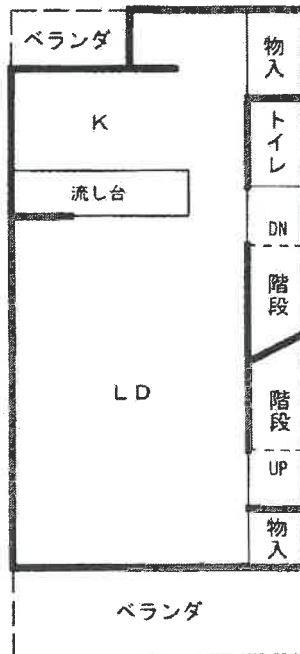
令和5年（又）第185号



1階平面図



2階平面図



3階平面図

