

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
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。 <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、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
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。 <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 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、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 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	7,410,000 5,928,000		1,490,000	67,248	14,410
備考					



物 件 目 録

1 所 在 守口市南寺方中通三丁目
地 番 59番25
地 目 宅地
地 積 100.03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 鶴之園 久 貴

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

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 守口市南寺方中通三丁目
地 番 59番25
地 目 宅地
地 積 100.03平方メートル



令和5年(ケ)第 472号
令和6年 1月 9受理
令和 年 月 日提出
6.2.16

現況調査報告書

大阪地方裁判所

執行官 細井孝文

(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 守口市南寺方中通三丁目
地 番 59番25
地 目 宅地
地 積 100.03平方メートル



その他の事項

1 看板等の表示

なし

2 目的土地の現況について

- (1) 目的土地を評価人と共に適宜概測したところ、形状・地積は、地積測量図と概ね一致していると思われる。
- (2) 目的土地の状況は、添付の写真のとおり。
- (3) 目的土地の南東側接面道路からの入口に、北東側隣接地及び南西側隣接地との各境界標が存在し、各隣接地とを隔てるブロック塀及びその上部の金網フェンスは各隣接地上にそれぞれ存在するもの認められた。但し、それ以外には境界標が発見できず、正確には専門家による測量を要する。
- (4) 目的土地の南東側接面道路は建築基準法上の道路である。

3 その他

所有者会社に対し、1月23日に照会文書等を送付したところ、「あて所に尋ねあたらず」で返戻されている。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

占有者及び占有状況について

立入調査の結果から、目的土地は所有者が更地の状態で占有しているものと認める。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過

調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
6年 1月 12日 13:50 - 14:00	大阪法務局北出張所	公図等調査
6年 1月 12日 15:45 - 16:00	守口市役所	道路等調査
6年 1月 23日 —	執行官室	所有者会社に対し照会文書等送付
6年 1月 24日 10:55 - 11:15	物件所在地	物件及び占有調査
6年 2月 5日 9:50 - 10:10	物件所在地	立入調査 (評価人帯同)
年 月 日 —		
年 月 日 —		
年 月 日 —		
年 月 日 —		

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 年 月 日

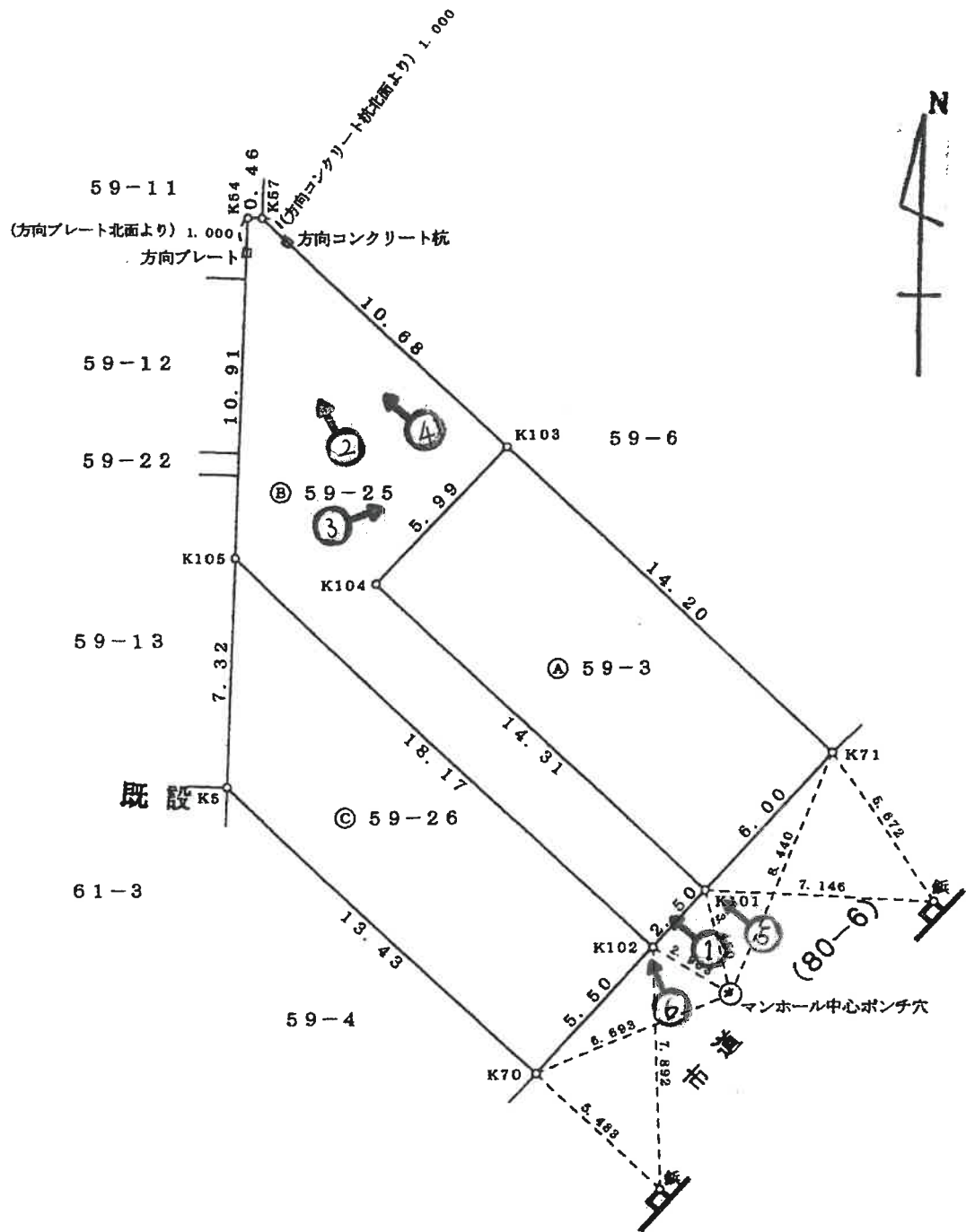
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

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

土地所在図



(←○写真撮影位置・方向)

(6 枚目)

目的土地



①



②

目的土地

(7 枚目)



③



④



⑤ (北東側隣接地との境界標を
南東側接面道路から撮影)



⑥ (南西側隣接地との境界標を
南東側接面道路から撮影)

令和 5年 (ケ) 第472号

令和 6年 2月 5日 現地調査

令和 6年 2月22日 評 価

大阪地方裁判所 第14民事部 御中

評 価 書

(土 地)

評価人 不動産鑑定士

正井 智子

第1 評価額

一 括 価 格
7,410,000

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 地 地 地 在 番 目 積	物件目録記載のとおり	下記特記事項記載のとおり。
番号	特 記 事 項		
1	<ul style="list-style-type: none">物件目録と地積測量図並びに現地概測数量は概ね一致した。但し、境界を示す鎮等が確認できない部分もあり、正確には隣接地所有者立ち合いの下、専門家による測量を要する。		

第4 目的物件の位置・環境等

1 対象土地の概況及び利用状況等（物件1）

位置・交通	京阪本線「守口市」駅の南東方約1,750m（道路距離） 京阪バス「寺方元町」停留所の南方約250m（道路距離） （別添位置図 参照）	
付近の状況	小規模一般住宅等が建ち並ぶ地域。付近の道路の幅員，系統・連続性は，概ね普通である。最寄駅まで距離があるが，近隣地域周辺の幹線道路沿道等には各種店舗等も存することから，日常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	第1種住居地域
	建ぺい率	60%
	容積率	200%
	防火規制 その他規制	準防火地域 日影規制，立地適正化計画（居住誘導区域）
画地条件	規模	100.03㎡
	形状	不整形地
	間口・奥行	間口約2.5m，奥行約24.9m（道路より最大）
	高低差等	道路に対し概ね等高に接面している。
接面道路	南東側	幅員約6.0m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	現況	低層住宅
	隣地の状況	北東：住宅 南東：道路 北西：住宅 南西：住宅
供給処理施設	上水道	あり
	ガス配管	都市ガス
	下水道	公共下水処理区域
	（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	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，昭和初期より複数の個人及び法人間で所有権移転された後，平成19年に現債務者兼所有者が所有するに至っている。また，昭和35年以降の過去の住宅地図による確認では，昭和35年当時は空地であり，昭和49年頃からは小規模な店舗，昭和55年頃からは配送センターの表記が認められ，平成20年頃には現在の状況になっていることが確認された。目的土地に係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	<ul style="list-style-type: none"> 目的土地の南東側接面道路からの入口に，北東側隣接地及び南西側隣接地との各境界標が存し，各隣接地を隔てるブロック塀及びその上部の金網フェンスが各隣接地所有者の所有であるものと認められた。但し，それ以外の境界部分については，境界標が見当たらず，正確には専門家による測量等を要する。 	

第5 評価額算出の過程

I 積算価格の試算

1 基礎となる価格

物件1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)
1	149,000	0.71	100.03	1.00	10,582,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

○地価公示 守口-11

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

$$178,000 \text{ 円/㎡} \times \frac{101}{100} \times \frac{100}{104} \times \frac{100}{116} \div 149,000 \text{ 円/㎡}$$

◇ 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。

規模	形状	高低差	方位	行政	その他	相乗積
1.00	1.00	1.00	1.04	1.00	1.00	1.04

街路	接近	環境	行政	将来	その他	相乗積
1.00	1.01	1.15	1.00	1.00	1.00	1.16

規模	形状	高低差	方位	行政	その他	相乗積
1.00	0.70	1.00	1.02	1.00	1.00	0.71

ウ 地積 : 登記数量を採用した。

エ 建付減価補正率 : 本件においては0%が適切と判断した。

2 評価額の決定

物件番号	基礎となる価格 (円) (1 オ) ア	共有持分 イ	占有減価 ウ	市場性 修正 エ	競売市場 修正 オ	評価額 (円) 万円未満四捨五入 カ=ア×イ×ウ×エ×オ
1	10,582,000	—	1.00	1.00	0.70	7,410,000

ウ 占有減価

対象地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

本件の場合には不要と判断した。

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。

第6 参考価格資料

1 地価公示標準地 [守口-11]

所 在	大阪府守口市南寺方北通2丁目22番32「南寺方北通2-7-2」
価 格	178,000 円/m ²
位 置	京阪本線 土居駅の南東方 約1,100m (道路距離)
価 格 時 点	令和5年1月1日
地 積	68 m ²
供給処理施設	ガス, 水道, 下水
接 面 道 路	南側 幅員約6.4m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 況	小規模一般住宅, アパート等が混在する住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和5年度)

物 件 1	6,862,058 円
-------	-------------

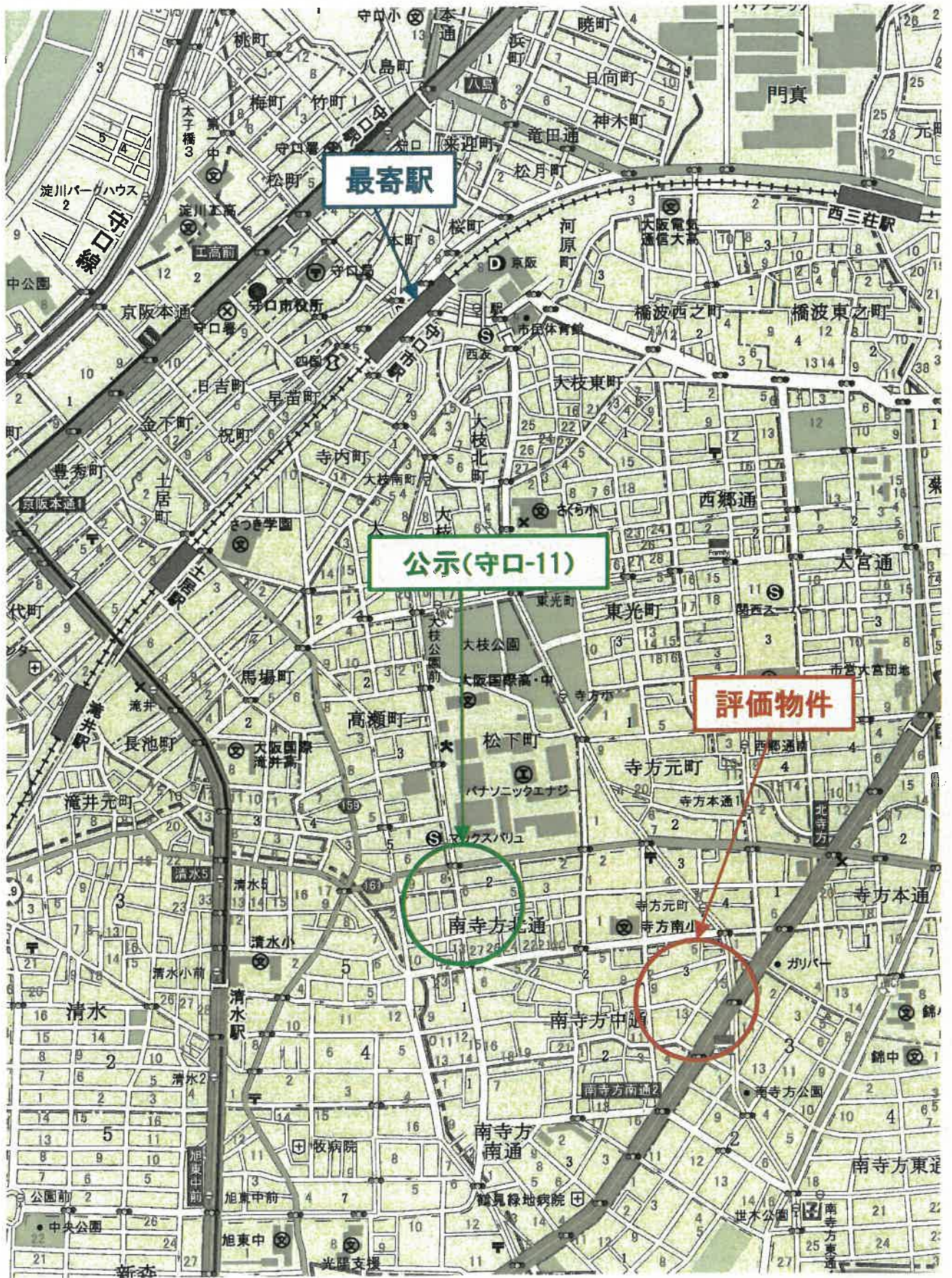
第7 附属資料

- 1 受命物件の位置図
- 2 公図 (写)
- 3 地積測量図 (写)

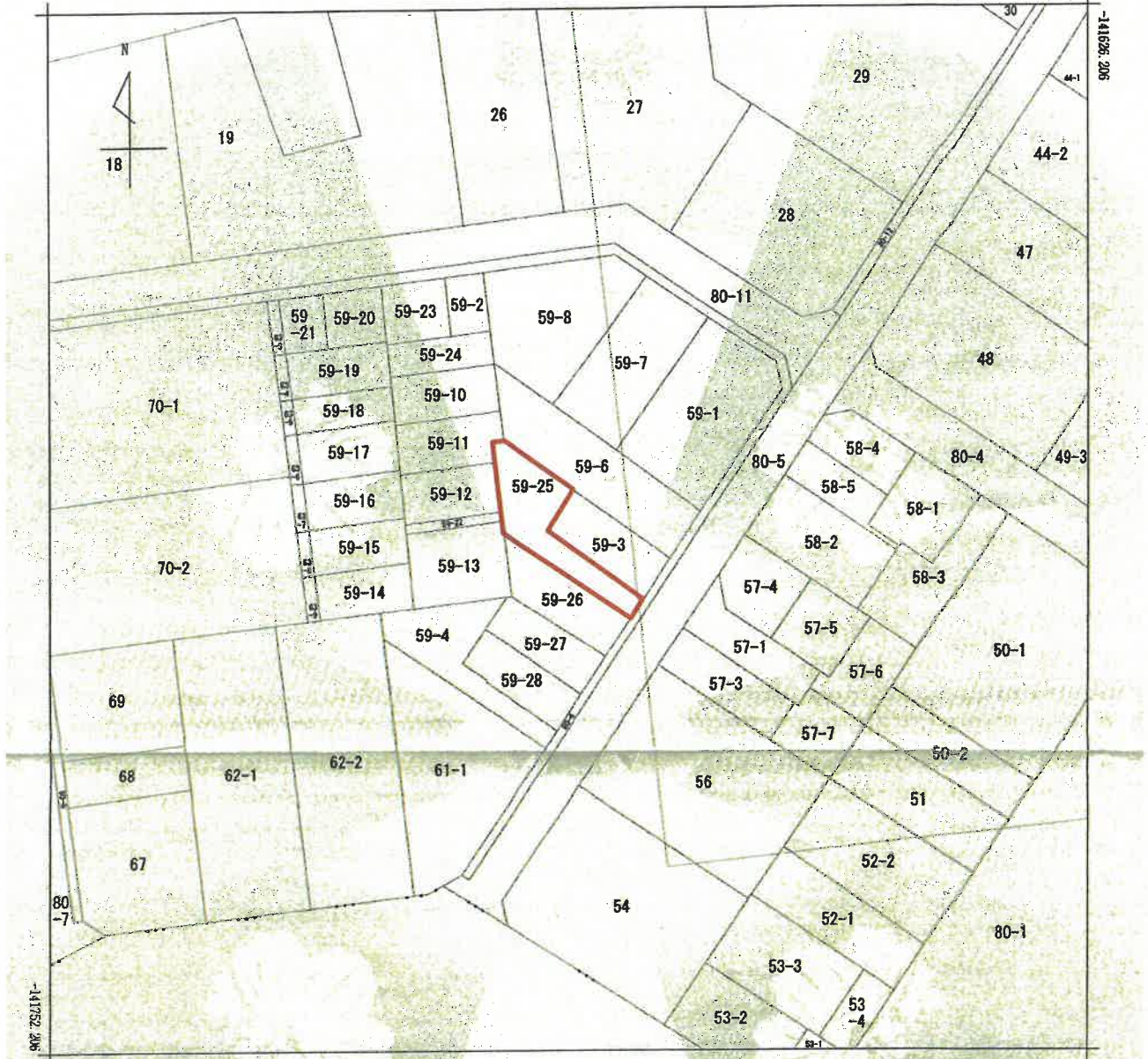
物 件 目 録

1	所	在	守口市南寺方中通三丁目
	地	番	59番25
	地	目	宅地
	地	積	100.03平方メートル





S=1:10,000
位置図



-39322.437 (座標値種別：図上測定)
 (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す。土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

地番区域見出し
 南寺方中通
 3丁目

請求部	所在	守口市南寺方中通三丁目		地番	59番25				
出力縮尺	1/500	精度区分		座標系又は記号	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21年3月23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11月13日
 東京法務局港出張所
 登記官

地図整理番号：M45789
 (1/1)



公図(写)

A4版に縮小

登記年月日：平成17年4月21日

A4版に縮小

これは図面に記載されている内容を説明した書面である。
 (大阪府葛城郡守口出張所管轄)
 令和5年11月13日 東京支務局港出張所 登記官

3460049

平成17年4月21日登記
 地積測量図

地積番号：59-3、-25、-26

土地の所在：守口市南寺方中通3丁目

守土公管明第148号の2

前積59-3 59-25
 59-26

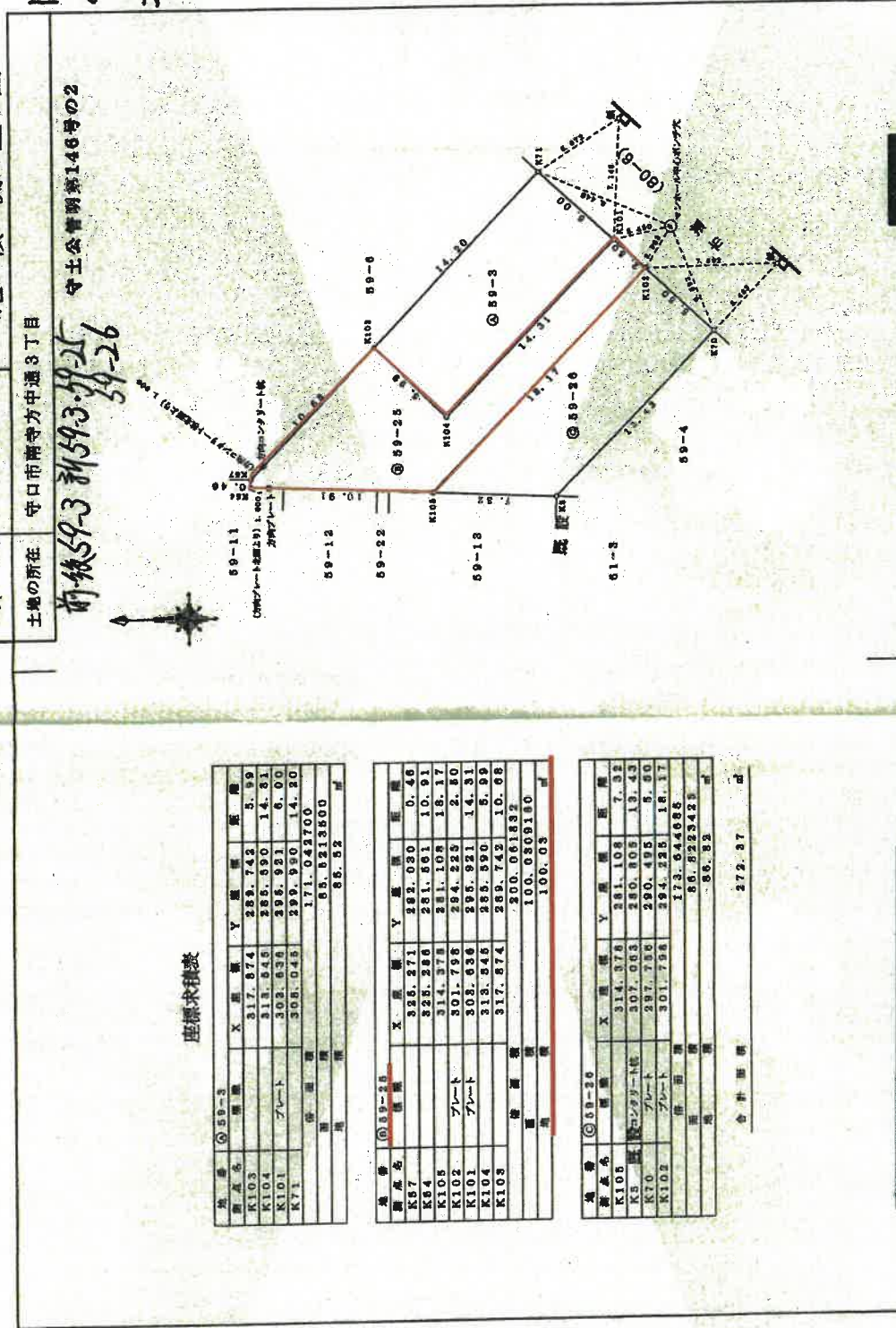
座標求積表

地番	①59-3	座標		面積
測点名	X座標	Y座標	面積	㎡
K103	317.874	289.742	5.99	
K104	318.545	289.990	14.81	
K101	302.839	298.921	6.00	
K11	308.049	299.990	14.20	
計			171.043700	
面積			85.5213500	㎡

地番	②59-25	座標		面積
測点名	X座標	Y座標	面積	㎡
K57	325.271	282.030	0.46	
K58	325.266	281.561	10.91	
K59	321.273	281.108	16.17	
K60	301.798	284.225	2.80	
K102	308.839	288.921	14.31	
K104	318.549	288.990	5.99	
K103	317.874	289.742	10.88	
計			200.061832	
面積			100.0309160	㎡

地番	③59-26	座標		面積
測点名	X座標	Y座標	面積	㎡
K108	314.378	281.108	7.32	
K3	307.063	280.805	13.43	
K70	297.780	290.495	5.90	
K102	301.798	284.225	18.17	
計			173.64685	
面積			86.823425	㎡

合計面積 279.37 ㎡



申請人 [Redacted]

作製者 [Redacted]

平成17年4月4日作成

縮尺 1/250

地図整理番号：M45790

地積測量図(写)