

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
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)	住 所	〒	
	(フリガナ)		
	氏 名	(印)	
	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、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の申出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	☐ 平成 ☐ 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。			
☐ 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

- 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、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の申出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			
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5人の氏名、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。

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 4月11日

大阪地方裁判所第14民事部

裁判所書記官 島 井 弘 二

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 7年 4月25日 午前 9時00分から 令和 7年 5月 7日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7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 7年 5月27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 7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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	5,390,000 4,312,000		1,080,000	61,666	13,214



物 件 目 録

1	所	在	門真市三ツ島五丁目
	地	番	654番17
	地	目	宅地
	地	積	106.20平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 3月 3日

大阪地方裁判所第14民事部

裁判所書記官 水 野 弥 央

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】

Aが占有している。同人の賃借権は、対抗要件を有していない。同人所有の売却対象外建物（家屋番号654番17、差押及び現地調査時は未登記）が本件土地上に存在する。

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	門真市三ツ島五丁目
	地	番	654番17
	地	目	宅地
	地	積	106.20平方メートル



令和 6年(又)第217号
令和 6年11月19日受理
令和 年 月 日提出
6.12.17

現況調査報告書

大阪地方裁判所

執行官 ト 藏 伸 之

(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 | 門真市三ツ島五丁目 |
| | 地 | 番 | 654番17 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 106.20平方メートル |



(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)

占有者および占有権原（物件1関係）

占有範囲		■全部 □	
占有者		□債務者 ■A（土地賃借人）	
占有状況		■敷地 □駐車場 □ □居宅 □事務所 □店舗 □倉庫 □工場	
■関係人(■A(占有者) ■所有者)の陳述／■提示文書(土地賃貸借契約書)の要旨			
占有権原		■賃借権 □使用借権 □所有権	
占有開始時期		昭和55年5月1日	
最初の	契約日	昭和55年5月1日	
契約等	期間	昭和55年5月1日から □ 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし	
更新の種類別		□合意更新 □自動更新 ■法定更新	
現在の	期間	令和3年1月13日から □ 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし	
契約等	貸主	■所有者 □その他の者（ ）	
当事者	借主	■占有者 □その他の者（ ）	
賃料・支払時期等		毎月130,000円（毎月末日限り当月分支払い） □前払（ ）分 円 □相殺（ ）分 円	
敷金・保証金		□ない ■ある（□敷金 円 ■保証金：1,300,000円）	
特約等		□譲渡・転賃を認める □	
その他		その他の事項のとおり	
執行官の意見		■上記のとおり □下記のとおり □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
(3枚目)

目的外建物の概況 (物件 1 関係)	
所 在	大阪府門真市三ツ島五丁目 6 5 4 番 1 7
家 屋 番 号	■ない (未登記) □
種 類	□居宅 □店舗 □共同住宅 ■工場 □倉庫 □
構 造	木造トタン葺平家バラック建
床 面 積 (概 略)	約 64.7㎡
所 有 者	□土地所有者 ■その他の者 (A : 土地賃借人) □不明
建 築 時 期	□ 年 月 日ころ ■不明
建 築 者	□現所有者 ■その他の者 (B : A の父) □不明
そ の 他 の 事 項	・その他の事項のとおり ・南側に軽量鉄骨造トタン・塩化ビニール葺平家建の簡易工作物が設置されていた。 ・簡易工作物は、南側里道に若干はみ出して建てられている。 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
(4 枚目)

そ の 他 の 事 項

1 表札等の表示

- (1) 看板の表示 三和製作所
- (2) 郵便受けの表示 なし

2 目的土地の現況について

- (1) 適宜概測したところ、形状は、概ね地積測量図のとおりであると思われる。
- (2) 目的土地上にある工場（以下「本件工場」という）および簡易工作物の敷地になっている。
- (3) 北側接面道路は、建築基準法上の道路である。

以 上

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	1 目的土地は、元々、前所有者である私の父が三和製作所の屋号で本件工場において金属加工業を営んでいたBに貸していたのですが、互いに死亡して相続が発生したことから、令和3年1月13日に改めて契約を巻き直しました。 2 本件工場については、Bが建てたものですが、私自身は外からしか見たことがなく内部の状況も含め詳細は分かりません。 3 本件工場に関して長年にわたって建物保存登記をするようにAやBに求めていましたが、未だに登記はされていません。遺産分割協議でも、相続税の関係とかで触れられていません。 4 門真市からは、本件土地について水道に関連する何らかの負担金を求められています。詳しい内容は分かりません。本件土地について水道に関する負担金があるなど誰からも聞いていませんし、私自身は目的土地の下水について何の利益も受けていないので、負担金があるのならば実際に下水を使用しているAに負担して欲しいです。もし解決しない場合は、買受人（新所有者）において解決してもらいたいです。 【提示文書】覚書、遺産分割協議書、登記事項証明書交付請求書、土地賃貸借契約書、合意書、土地賃貸借契約書、封筒、通帳(抜粋)
■A（賃借人）	1 私は、目的土地を所有者から借りて本件工場で機械の溶接をしたりする金属加工業を営んでいます。 2 もともとは私の父であるBが所有者の父から目的土地を借りていたのですが、互いに死亡したことから、令和3年1月13日に改めて契約を巻き直しました。私が父から本件工場を引き継いで25年くらいになります。 3 手元に残っている即決和解の調書や建物賃貸借契約書などによると、本件工場をBが所有者の父から借りたことになっていますが、そもそも本件工場を建てたのはBであり、所有者の父から借りたものではありません。なぜ和解調書などで本件工場を借りていることになっているのか、今は当時の関係者は皆死亡していますし、私には経緯も含めて詳細は分かりません。ただ、私と所有者の認識としては、本件工場を建てたのはBであり、私がBから引き継いで借りているのは目的土地だけになります。本件の申立債権者も本件工場は私のものだと言っており、関係者全員の認識は一致しています。 4 賃貸借契約等証明書では本件工場を私が借りていることになっていますが、これについては正式に所有者との間で取り交わしたものではありません。 【提示文書】土地賃貸借契約書（令和3年1月13日付け）、賃貸借契約等証明書（令和2年10月31日付け3通）、建物賃貸借契約書、土地賃貸借契約書（昭和55年5月1日付け、昭和59年6月1日付け）和解調書正本、 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
(6枚目)

執行官の意見

本件工場の所有者について

古い和解調書や建物賃貸借契約書によると本件工場を賃借人の父であるBが所有者の父から借りたことになっているが、①A作成の覚書において本件工場がBからAに相続された旨が記載されていること、②昭和48年12月28日付け建物賃貸借契約書は、和解調書を前提に作成されたものと思われるが、表題こそ「建物」となっているものの対象物件として「バラック建1棟土丹葺と接続せる空地」とあり土地の賃貸借を想定していると解されること、③昭和55年5月1日付けの契約書からは賃貸借の目的物が目的土地になっていること、④令和3年に巻き直した契約書も土地のみに関するものであること、⑤令和2年10月31日付け賃貸借契約等証明書には本件工場が賃貸借の目的となっている旨の記載があるが、同証明書には所有者の自署または記名押印欄が空白であることに加え所有者の表示も同一人が記載したものであると思われる、所有者からは提出がなく、所有者は承知していないと思われること、⑥建築計画概要書や和解調書に記載されている建物の床面積が現況床面積とは異なっており、後にBによって建て替えられた可能性があること、並びに⑦契約当事者双方の認識が本件工場はBが建てたものであり賃貸借契約の目的とはなっていない点で共通すること等から総合的に判断すると、所有者とAとの間で締結されているのは土地についての賃貸借契約であり、本件工場はBが建て、現在はAがこれを相続により取得したものと認めた。

簡易工作物について

本件工場の南側には軽量鉄骨造トタン・塩化ビニール葺平家建の建物が設けられているが、同部分は基礎がなく柱を立てて周囲を囲っているだけであり、南側には隙間も認められ外気遮断性もないと認められることから、これを簡易工作物と認めた。

目的物件の占有関係

関係人の陳述、提示文書および立入調査の結果から、目的土地は、Aが本件工場の敷地として使用・占有しているものと認めた。

以上

調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和6年11月19日	執行官室	ライフライン調査、照会書送付（債務者）
令和6年11月20日 12:30 - 12:50	物件所在地	物件調査、占有確認、建物所有者と面談、在宅要請書交付
令和6年11月20日 13:30 - 13:50	門真市役所	道路等調査、家屋等調査
令和6年11月28日 9:30 - 9:40	大阪法務局北出張所	公図等調査
令和6年11月28日 9:50 - 10:00	中之島図書館	物件確認
令和6年12月11日 13:30 - 13:50	執行官室	占有関係調査（所有者からの電話で聴取）
令和6年12月12日 15:05 - 15:50	物件所在地	立入調査（評価人帯同）、占有者と面談

(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、立会人および解錠技術者を同行して臨場した。

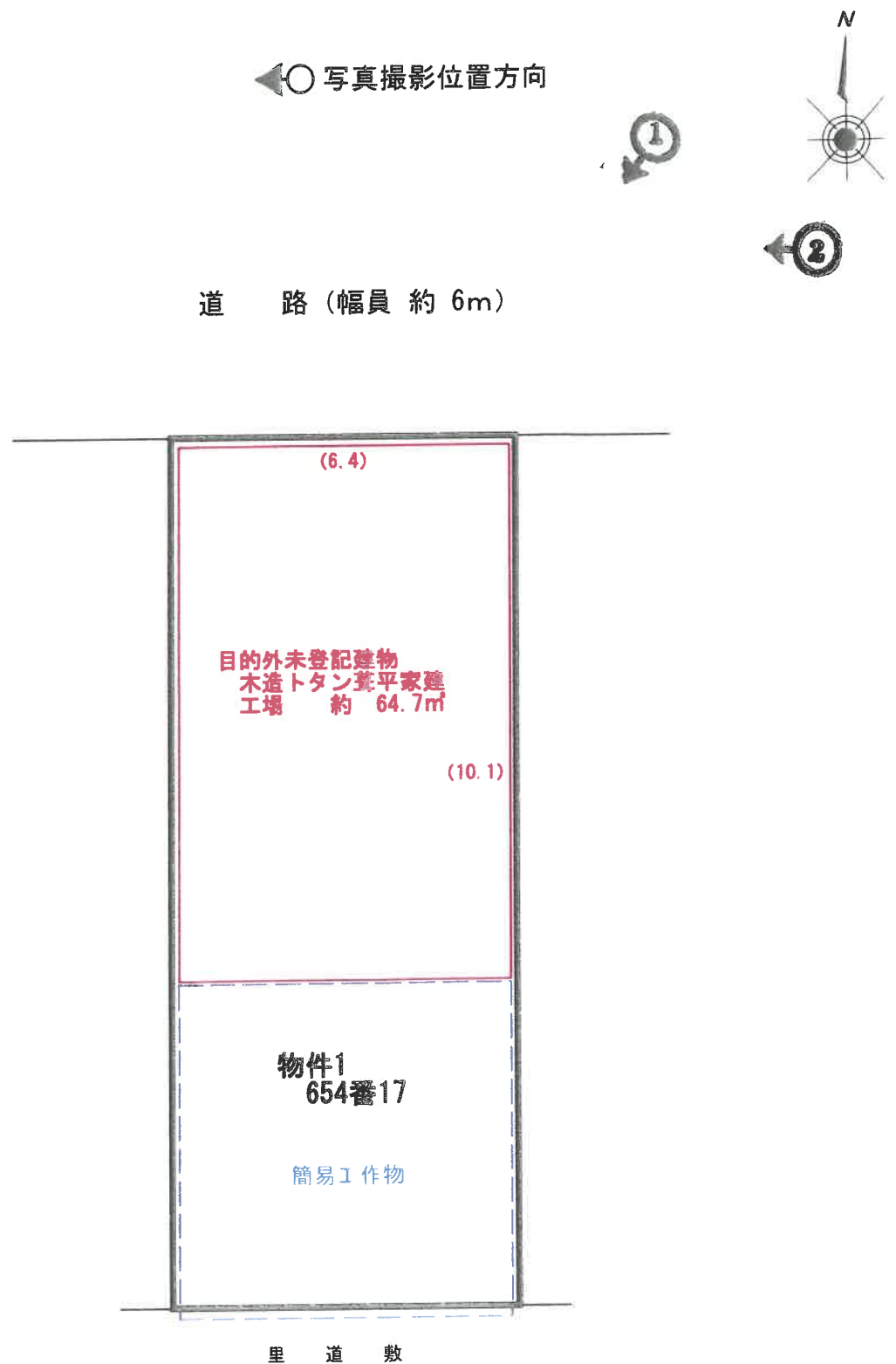
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 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
(8枚目)

土地建物位置関係図

令和6年（又）第217号



目的外建物



目的外建物



令和 6 年 (又) 第217号
令和6年12月12日 現地調査
令和6年12月18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

小 林 敬 一

第1 評価額

一 括 価 格	
金 5,390,000円	
内 訳 価 格	
物件 1	金 5,390,000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 番 地 目 地 積	物件目録記載のとおり	下記「特記事項」欄参照
番号	特 記 事 項		
1	◇利用現況について 本件土地上に、評価目的外の未登記と見られる木造トタンぶき平家建 約64.7㎡の工場があった。 さらに、同未登記建物に附属する簡易な工作物（軽量鉄骨造トタン・塩化ビニールぶき）が土地上に設置されていた。一部外壁等が無い部分があり、外気分断性が認められず、外壁も塩化ビニール等が貼られた簡易なものであることから、登記法上の建物に該当しないように外観上見えた。 詳細については、別途専門家による調査が必要なものと思料する。 権利関係については、現況調査報告書に記載のとおり。		

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	OsakaMetro長堀鶴見緑地線 門真南 駅 北東方 道路距離 約950m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	小規模工場が多く見られる中に一般住宅等も混在する地域。 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	準工業地域
	建ぺい率	60%
	容積率	200%
	防火規制	準防火地域
	その他の規制	宅地造成等工事規制区域、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、産業誘導区域
画地条件	規模	106.20㎡
	形状	略長方形
	間口・奥行	間口（北側）約 6.5 m , 奥行 約 16.5 m
	高低差等	概ね等高接面
接面道路の状況	北側	幅員約 6 m 市道 上三ツ島東12号線（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	工場
	東側	事業所併用住宅
	西側	工場
	南側	水路
	北側	道路
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法人・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工場の敷地や空地等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。 以上より、本件土地は土壌汚染の可能性が否定できない。 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	P.2「特記事項」欄参照。	

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、これに必要に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/㎡) ア	個別格差 イ	地積 (㎡) 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	113,000	0.99	106.20	0.90	10,693,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 門真-9

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $114,000\text{円}/\text{㎡} \times 102.0/100 \times 100/100 \times 100/103 = 113,000\text{円}/\text{㎡}$

◇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）
	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00

◇地域格差：	街路	接近	環境	行政	総合（相乗積）
	1.01	0.97	1.05	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）
	1.00	1.00	1.00	0.99	0.99

※その他：土壌汚染可能性0.99

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 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 イ		土地利用権等価格 (円) (千円未満四捨五入) ウ (ア×イ)
1	10,693,000	0.20	借地権	2,139,000
合計				2,139,000

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) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算(円) (2①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	10,693,000	-2,139,000	—	0.90	0.70	0	5,390,000
一括価格 (合計)							5,390,000

ウ 占有減価
本件の場合不要。

エ 市場性修正
目的外建物のある土地の市場性等を考慮し、上記のとおり判定した。

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 門真-9

所 在 : 大阪府門真市北島町131番2外 「北島町33-7」
価 格 : 114,000円／m²
位 置 : OsakaMetro長堀鶴見緑地線 門真南 駅 北東方 約1,200m (道路距離)
価格時点 : 令和 6 年1月1日
地 積 : 100m²
供給処理施設 : 水道, 一, 下水
接面街路 : 北 6.7 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 : 中小規模住宅のほかに農地等も混在する住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和 6 年)

物件1 : 6,623,694円

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 4 現況土地利用図

(鑑第 R06 - 048)

以 上

物 件 目 録

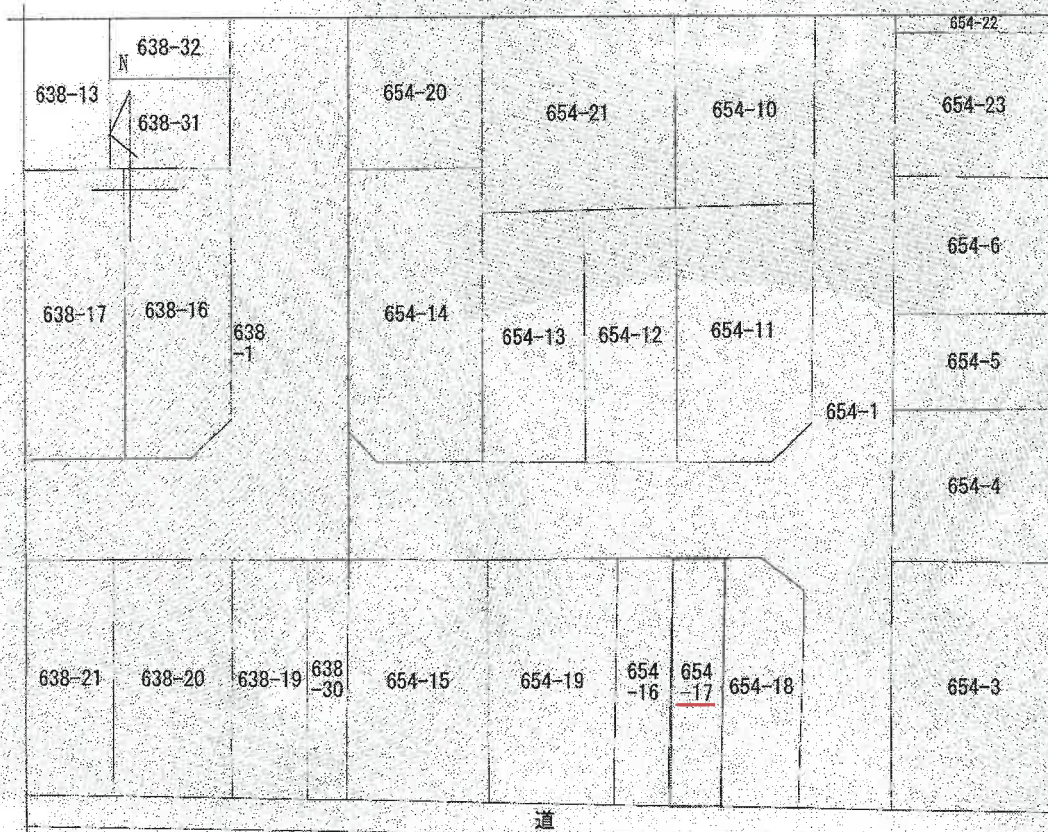
1	所	在	門真市三ツ島五丁目
	地	番	654番17
	地	目	宅地
	地	積	106.20平方メートル



位置図



1 : 10,000 相当



(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	三ツ島 5丁目
--------	------------

請求部	所在	門真市三ツ島5丁目				地番	654番17			
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説明した書面である。

(大阪法務局守口出張所管轄)

令和6年7月30日

京都地方法務局舞鶴支局

登記官

地図整理番号：M03501

(1/1)

次頁に図面に關する変更内容を示す。

登記年月日：昭和46年8月17日

1200721

新 654-1 後 654-1-1, 3~18

地 番	654-1-3~18
土地の所在	門原市大字三ツ島

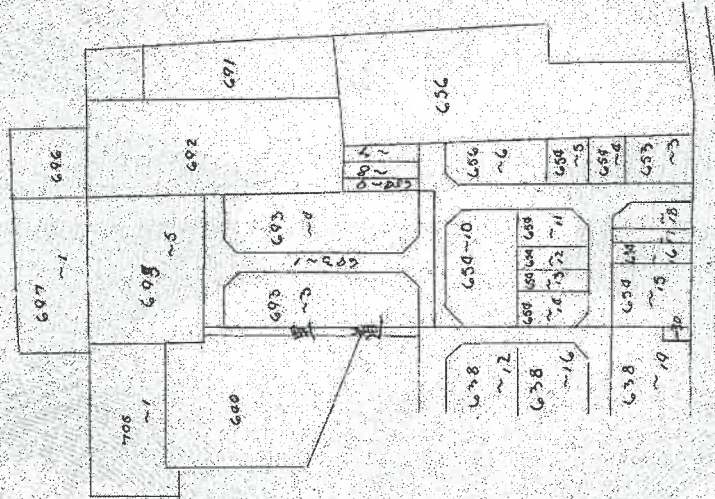
地 積 測 量 図

新 654-1 後 654-1-1, 3~18

1/4

66P.17

作 製 年 月 日	作 製 者	申 請 人
昭和 46 年 8 月 17 日		



(表文欄印)

縮 尺	1 /
-----	-----

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 6 年 7 月 31 日 京都地方法務局登記部

(1) 平成26年11月25日
この図面に記載されている土地の全部又は一部に
ついてその所在又は地番が変更された
上記の日付は、この図面に変更内容を記載した日
付である。

(注) 下線のあるものは抹消事項であることを示す。

次頁に図面に關する変更内容を示す。

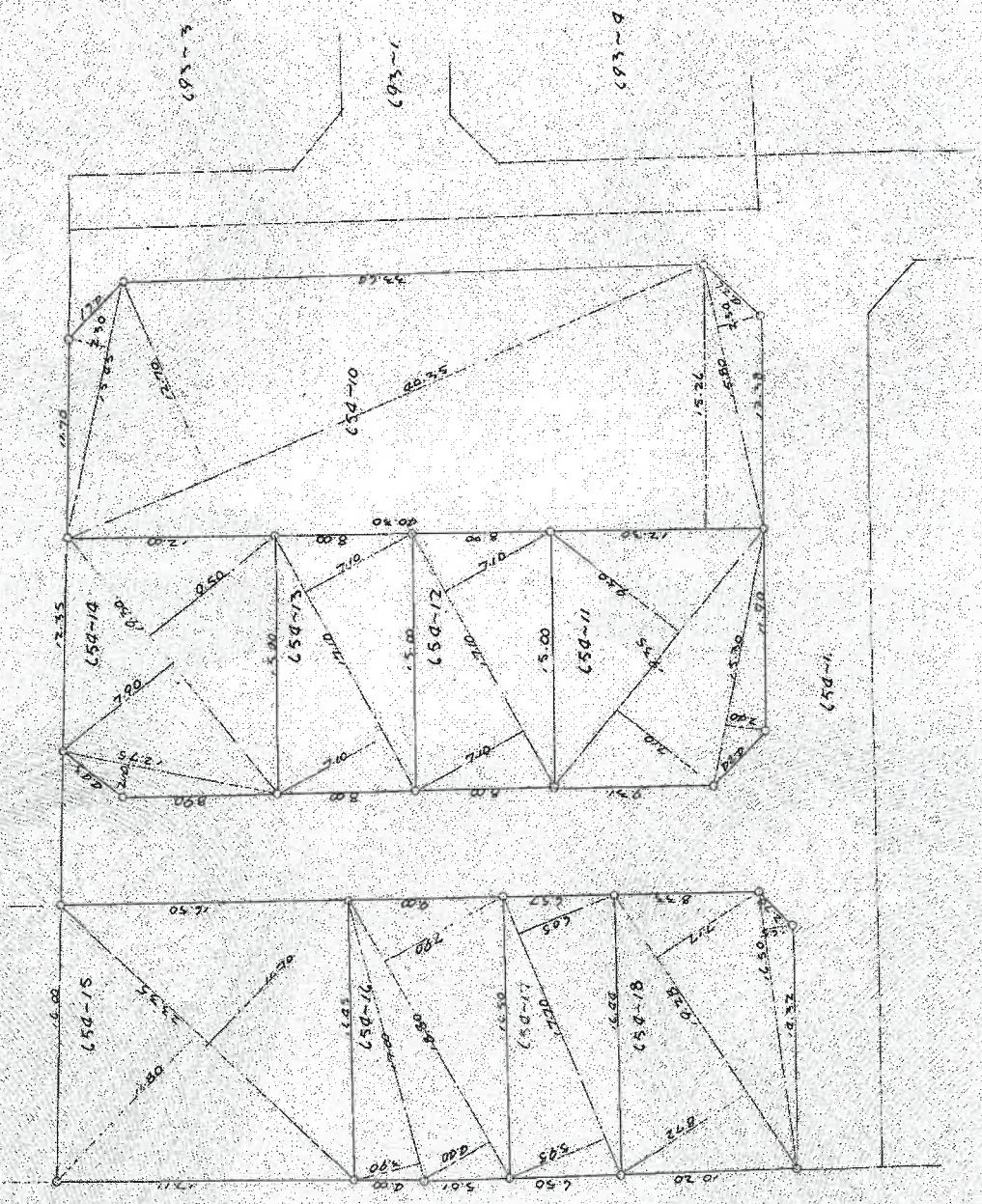
地積測量図
地 654-1 様・新 654-1
654-1 ~ 654-18

1200723

地 番	654-10 ~ 9 ~ 11 ~ 12 ~ 13 ~ 14 ~ 15 ~ 16 ~ 17 ~ 18
土地の所在	門前町大字 三ツ島

作 製 年 月 日	作 製 者	申 請 人
昭和 46 年 8 月 13 日		

7



(伏字蓋印)

尺 1/300

登記年月日：昭和46年8月17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。

(大阪法務局守口出張所管轄)

令和 6 年 7 月 31 日

京都地方法務局舞鶴支局

登記官

(1) 平成26年11月25日
この図面に記録されている土地の全部又は一部に
ついてその所在又は地番が変更された
上記の日付は、この図面に変更内容を記録した日
付である。

(注) 下線のあるものは抹消事項であることを示す。

次回に図面に關する變更内容を示す。

登記年月日：昭和46年8月17日

1200724

前656-1後・新656-1
656-2-656-18

地積測量図

地番	656-1、2-18
土地の所在	町車布子三ノ島

作製年月日	昭和46年8月17日	作製者		申請人	
-------	------------	-----	--	-----	--

(表式裏印)

番地 大斜小斜小斜三除 求積表									
656-1	3523.00	-3120.0407	402	9593					
3	23.90	9.42	8.90	1/2	2.21	3.14	8.95	20	180
4	22.30	9.00	8.30		1.92	8.95			
5	21.20	8.85	8.15		1.80	20			
6	26.78	10.78	10.32		3.55	28.56			
7	16.89	7.60	6.50	1/2	1.19	0.745			
8	15.30	5.35	5.22	*	80	86.05			
9	14.75	4.65	5.15	-	72	275			
	15.05	2.30			17	76.75			
	40.35	12.70			256	2225			
	40.30	15.26			307	489			
	15.80	2.50			9	75			
	19.35	7.10	9.50	1/2	160	601	229		
	15.30	2.90			18	36			
11	17.10	7.10	7.10	1/2	121	41			
12	17.10	7.10	7.10		121	41			
13	12.75	2.10	9.50	*	13	38.75			
14	19.30	7.90	9.50	*	167	91			
	23.35	11.80	11.70	1/2	274	3625			
	17.00	3.90		*	33	5			
16	18.80	4.40	7.90	*	115	62			
	17.70	5.95	6.05	1/2	198	77			
17	16.50	1.65			13	20			
	16.28	8.72	7.17		53	1796			
18	17.92				66	7921			

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登録)
令和6年7月31日 京都府法務局舞鶴支局 登記官

- (1) 平成26年11月25日
この図面に記録されている土地の全部又は一部に
ついてその所在又は地番が変更された。
上記の日付は、この図面に変更内容を記録した日
付である。

(注) 下線のあるものは抹消事項であることを示す。

現況土地利用図

(略図)

※当図面はあくまで現況に基づく略図です。
詳細については、別途専門家による調査が必要です。

(単位:m)

