

## 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

- 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)の訂正や追記はできません。
- 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	<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

- 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)の訂正や追記はできません。
- 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	<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

- 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(代表者を含む)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記はできません。

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 3月11日

大阪地方裁判所第14民事部

裁判所書記官 高 崎 幸 次

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 3月26日 午前 9時00分から 令和 7年 4月 3日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 4月 9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 4月22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 3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, 2	16,130,000 12,904,000	一括	3,230,000	116,551	29,408
1	4,470,000				
2	11,660,000				
備考					



## 物 件 目 録

- 1 所 在 摂津市新在家一丁目  
地 番 25番1  
地 目 宅地  
地 積 127.46平方メートル  
(現況)  
地 目 宅地一部公衆用道路
- 2 所 在 摂津市新在家一丁目25番地1  
家屋 番号 25番1  
種 類 居宅  
構 造 木造スレートぶき2階建  
床 面 積 1階 51.84平方メートル  
2階 43.74平方メートル



## 物件明細書

令和 7年 2月 3日

大阪地方裁判所第14民事部

裁判所書記官 高崎 幸次

---

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】

Aが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しを猶予される。

---

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   | 摂津市新在家一丁目                        |
|   | 地 番   | 25番1                             |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 127.46平方メートル                     |
|   | (現況)  |                                  |
|   | 地 目   | 宅地一部公衆用道路                        |
| 2 | 所 在   | 摂津市新在家一丁目25番地1                   |
|   | 家屋 番号 | 25番1                             |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造スレートぶき2階建                      |
|   | 床 面 積 | 1階 51.84平方メートル<br>2階 43.74平方メートル |



令和 6年(ケ)第 479号  
令和 6年11月14日受理  
令和 年 月 日提出  
7.1.22

## 現況調査報告書

大阪地方裁判所

執行官 園 久 典

(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 摂津市新在家一丁目  
地 番 25番1  
地 目 宅地  
地 積 127.46平方メートル
- 2 所 在 摂津市新在家一丁目25番地1  
家屋 番号 25番1  
種 類 居宅  
構 造 木造スレートぶき2階建  
床 面 積 1階 51.84平方メートル  
2階 43.74平方メートル





不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	摂津市新在家1丁目1-1		
<b>土地</b>	物件1		
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地一部公衆用道路（物件1） <input type="checkbox"/> 公衆用道路（物件 ） <input type="checkbox"/>		
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input 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		
<b>建物</b>	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が異なる（ <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 type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" 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 checked="" 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         地方裁判所 支部 平成 年( )第 号 <input type="checkbox"/> ある         [ 保管開始日 平成 年 月 日		
土地建物の位置関係	<input checked="" type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input 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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件2関係)		
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>	
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> A	
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 車庫 <input type="checkbox"/> 工場 <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/> 物置	
■関係人(A)の陳述/■提示文書(■Aの賃貸借契約書)の要旨		
占有権原	<input checked="" type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>	
占有開始時期	令和1年12月1日	
最初の契約等	契約日	令和1年12月1日
	期間	令和1年12月1日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和4年11月30日まで3年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input checked="" type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新	
現在の契約等	期間	令和4年12月1日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和7年11月30日まで3年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等当事者	貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者( )
	借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者( )
賃料・支払時期	毎月 金124,000円(翌月分を月末までに支払) <input type="checkbox"/> 前払( 円) <input type="checkbox"/> 相殺( 円)	
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある( <input type="checkbox"/> 敷金 円) <input type="checkbox"/> 保証金 円)	
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/> 譲渡・転貸禁止	
その他		
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 「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

- (1) 表札の表示           なし
- (2) 郵便受けの表示       所有者の姓及びAの姓（ローマ字）

## 2 目的土地の現況について

- (1) 目的土地について地積測量図等を参考に適宜概測したところ、形状は概ね別紙建物図面のとおりであり、公簿面積とほぼ一致すると思われる。
- (2) 目的土地は目的建物の敷地として利用されるとともに、その一部が目的土地の接面道路の一部として利用されていると思料される（私道負担の詳細は評価書を参照されたい）。
- (3) 目的土地の接面道路は、建築基準法第42条第2項の道路であり、評価人によれば狭隘道路指定がある（詳細は評価書を参照されたい）。
- (4) 目的土地の北側隣接地は、神社（境内地）である。なお、目的土地は北側隣接地に対して、約1メートルほど低位となっている。
- (5) 目的土地北部の庭部分には、雑草が生い茂り立入が困難な状況であった。

## 3 目的建物の現況について

- (1) 目的建物の形状は、概ね間取図（概略図）のとおりであると思われる。
- (2) 目的建物の1階玄関へは、数段の階段を上って至る造りとなっている。
- (3) 目的建物内部の状況は別紙添付写真のとおり。
- (4) 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類が存在する。
- (5) 目的建物1階には、犬によるものと思われるひっかき傷が散見された。動物臭はそれほど感じられなかった。
- (6) 目的建物には、経年相当の劣化、損耗が認められた。

## 4 その他

当職は、令和6年11月18日のAとの面談以降、Aを通じて所有者との接触をはかったが、所有者と直接連絡を取ることはできなかった。

(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)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■A	<p>1、目的建物は、私と同居人2名が住居として使用しています。賃料は私が支払っています。</p> <p>2、所有者とは知り合いです。新築当初は所有者も目的建物と一緒に住んでいました。所有者が出て行くタイミングで賃貸借契約を結んで、それ以降賃料を支払っています。</p> <p>3、排水管の勾配がゆるく、水が流れにくいです。</p> <p>4、玄関前の石階段や外構工事は、工事途中のまま新築時の建築業者から引渡しを受け、入居後に私が自分でコンクリート等を流し込み、現在の状況に仕上げました。</p> <p>5、室内で犬を2頭飼育しています。</p> <p>6、賃料に関しては、コロナが流行した時期に賃料を減額してもらったり、私と所有者間の個人的な金銭の貸し借り分を賃料から差し引いて入金したり等しているため、実際の入金額及び入金時期は、契約書記載の内容とは異なっています。</p> <p>7、賃料の振込人名義について、仕事関係の者に代わりに振り込みさせたためにその者の名前での入金になっていたり、所有者にお金を貸す際に月額賃料分も合わせて手渡ししたため、所有者の名前で口座に賃料が入金されていたりすることがあります。</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

(5枚目)

執行官の意見

目的物件の占有関係

占有者Aは所有者と知人関係にあり、契約書及び賃料支払いの資料等は存在するが、それら書面的内容（入金先口座、入金者名、入金金額など）から、Aの賃借権には疑義があるものと思料する。

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

(6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11月14日 10:10-10:15	中之島図書館	物件確認
6年11月15日 10:00-10:15	大阪法務局 枚方出張所	公図等調査
6年11月18日 11:30-11:50	摂津市役所	道路及び課税関係調査
6年11月18日 12:00-12:20	物件所在地	物件及び占有確認、Aと面談、照会書手交
6年11月19日 9:30-9:55	大阪府咲洲庁舎	建築計画概要書調査
6年11月19日	執行官室	ライフライン調査、占有資料請求
6年11月25日 10:25-10:40	軽自動車検査協会大阪 主管事務所高槻支所	占有資料調査
7年1月13日 14:50-15:30	物件所在地	立入調査（評価人帯同）、Aと面談
<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 を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和7年1月13日 休日・夜間執行許可の提示をした。</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

(7枚目)

登記年月日：令和1年7月11日

令和6年11月15日

大阪府務局 地方出張所

登記官

(8枚目)

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。  
(大阪府務局北大阪支局管轄)

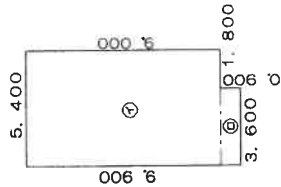
# 各階平面図

# 建物図面 各階平面図

家屋番号 25番1

建物の所在 摂津市新在家一丁目25番地1

1階

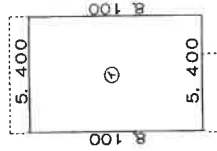


### 求積表

- ① 9,000 x 5,400 = 48,600,000
- ② 0,900 x 3,600 = 3,240,000
- 計 51,840,000

床面積 51.84 m<sup>2</sup>

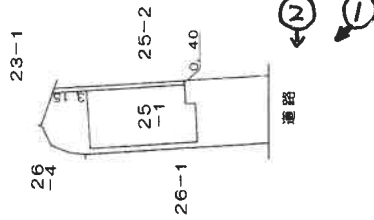
2階



### 求積表

- ① 8,100 x 5,400 = 43,740,000
- 計 43,740,000

床面積 43.74 m<sup>2</sup>



写真撮影位置・方向

A4判に縮小

作成者  
土間 〇〇〇

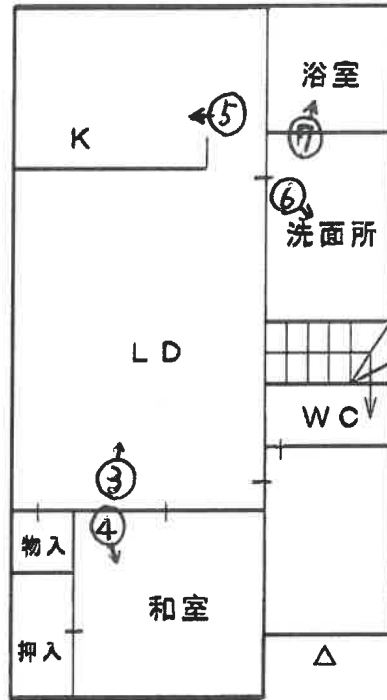
1/250

申請人

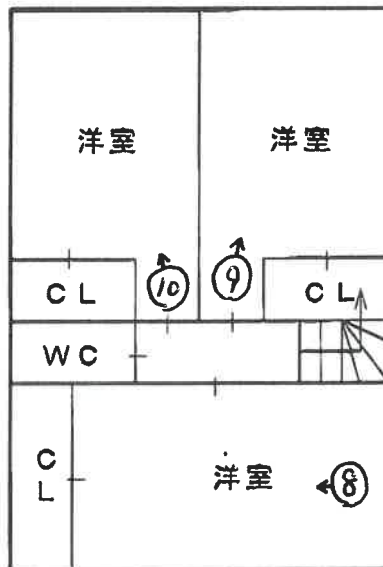
縮尺 1/500

(大阪土地家屋調査士会)

間取図 (概略図)  
令和6年(ケ)479号



1 階



2 階

(←○写真撮影位置・方向)

( 9 枚目)



1 目的建物



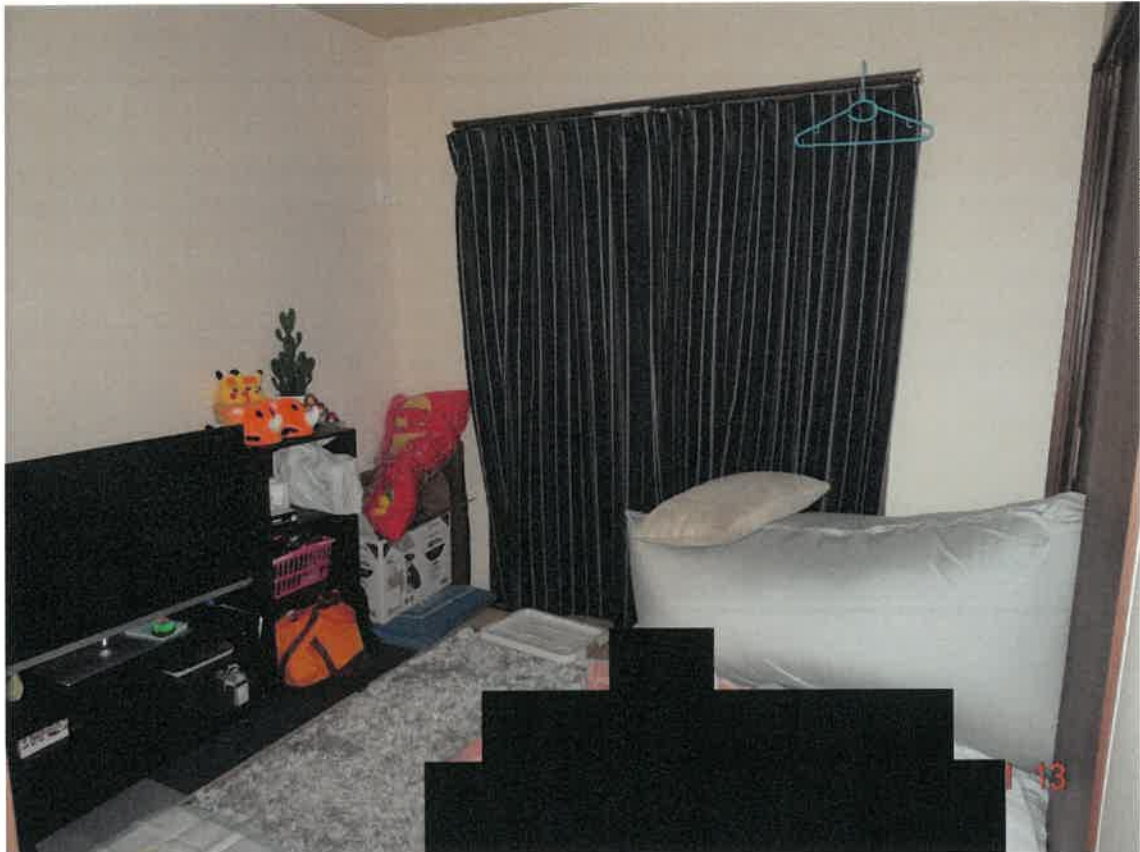
2 接面道路



3

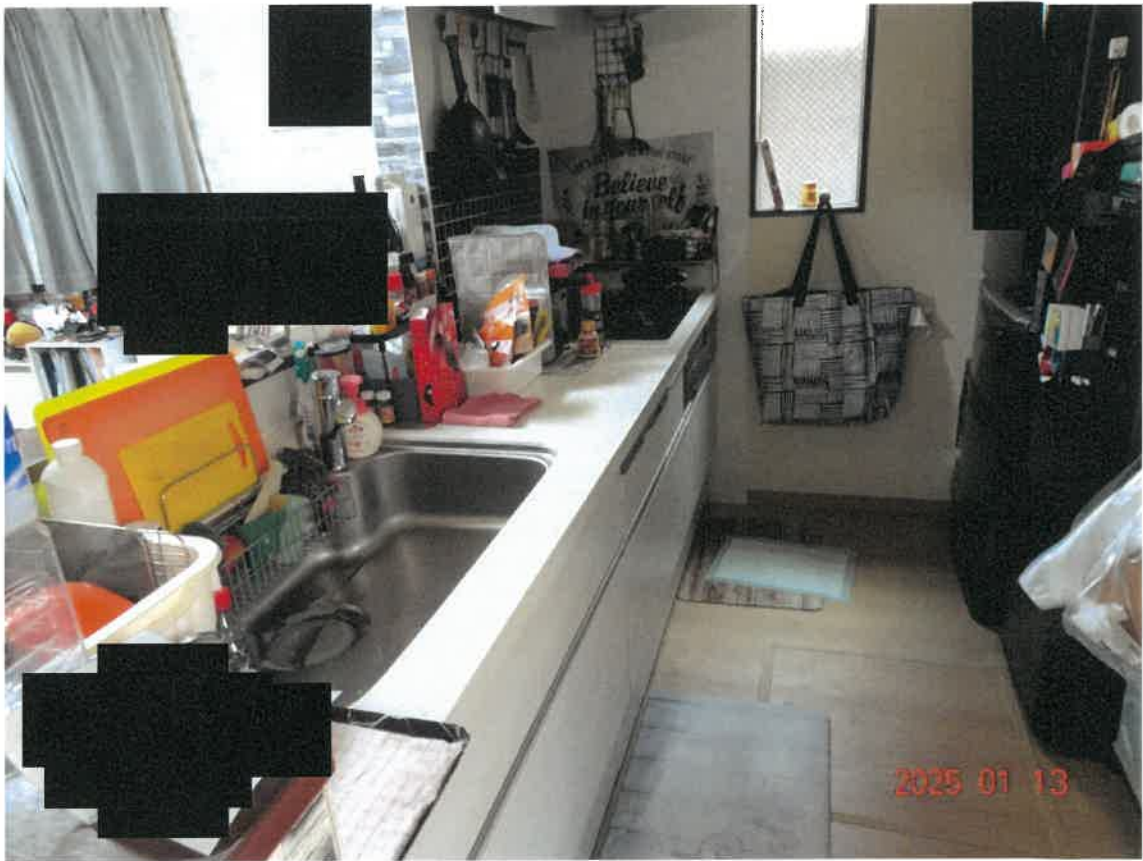


4



( 11 枚目)

5



6



( 12 枚目)

7



8



( 13 枚目)

9



10



( 14 枚目)

令和 6年 (ケ) 第479号

令和 7年 1月13日 現地調査

令和 7年 1月24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

正井 智子

## 第1 評価額

一 括 価 格	
金 16,130,000 円	
内 訳 価 格	
物件1	金 4,470,000 円
物件2	金 11,660,000 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 等 地 番 地 目 地 積	物件目録記載のとおり	下記特記事項記載のとおり。
2	所 在 等 家 屋 番 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	<p>(1) 目的土地の一部は、南西側で接面する道路を私道負担しているため、現況地目を「宅地、一部公衆用道路」と判定した。なお、建築計画概要書等を基に現地にて確認したところ、私道負担面積は以下のとおりと確認した。 私道負担面積：約6.31m×約1.04m≒約6.56㎡</p> <p>(2) 目的建物の接面道路は狭隘道路指定があり、道路中心線から2.4mの後退が望ましいとされているが、目的土地は上記のとおり、中心線から2mのみ後退している。</p>		
2	特にない。		



## 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	大阪モノレール線「南摂津」駅の北東方約1,260m（道路距離） 阪急バス「新在家」停留所の北西方約560m（道路距離） （別添位置図 参照）		
付近の状況	中小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域。付近の道路の幅員，系統・連続性は，行止り街路等もあるが概ね普通である。最寄駅まではやや距離があるが，徒歩圏内にスーパーマーケット等も在ることから，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の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，宅地造成工事規制区域	
画地条件 （宅地部分）	規模	約 120.90㎡	
	形状	やや不整形	
	間口・奥行	間口約6.3m，奥行約18.7m	
	高低差等	下記特記事項記載のとおり。	
接面道路	南側	幅員約3.8m舗装市道（建築基準法第42条2項）	
	接道状況	中間画地	
土地の利用状況 （宅地部分）	現況	低層住宅	
	物件1の隣地の状況	東：住宅 南：道路	西：住宅 北：神社
供給処理施設	上水道	あり	
	ガス配管	都市ガス	
	下水道	公共下水処理区域外	
	（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，明治時代より個人が所有し，平成31年に現債務者兼所有者が売買により所有権取得し，現在に至る。また，昭和35年以降の過去の住宅地図による確認では，当時から住宅の敷地として使用されたものと推察する。その後，令和1年に現在の建物が建築された。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	(1) 目的土地は北側隣接地（神社）に対して，約1m程低位に接面している。  (2) 敷地の北部の庭部分には，雑草が生い茂り立入が困難な状況であった。		

## 2 建物の概況及び利用状況（物件2）

### ①（物件2/専有部分）

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	令和1年7月8日 新築 (登記記載)
	経過年数	約6年
	経済的残存耐用年数	約19年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	スレートぶき
	外 壁	サイディング 等
	内 壁	ビニールクロス貼 等
	天 井	ビニールクロス貼 等
	床	フローリング, タタミ 等
	設 備	電気, 給排水設備, ガス 等
	そ の 他	特にない。
床面積（現況）	延 95.58㎡	
	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	4LDK
品 等	中位	
保守管理の状態	普通	
建物の利用状況	債務者兼所有者以外の者が居宅として占有している。詳細については、現況調査報告書記載のとおり。	
特 記 事 項	<p>(1) 目的建物の玄関には階段を数段使用して至る造りとなっている。</p> <p>(2) 占有者の陳述によると、目的建物は排水管の勾配が緩く水が流れにくいとのことであった。また、玄関前石階段や外構工事は新築時の建築業者が工事途中のまま引渡しを受け、入居後に占有者自身でコンクリート等を流し込み、現在の状況に仕上げたとのことであった。</p> <p>(3) 室内で小型犬2頭を飼育していた。室内の床等には犬によるものと思われる引っ掻き傷が散見されたが、動物臭は感じられなかった。</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) 建築確認あり、検査済証あり。</p>	

## 第5 評価額算出の過程

### 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)
1の内 (宅地部分)	112,000	1.04	120.90	0.90	12,674,000
1の内 (私道部分)	112,000	0.05 私道価値率	6.56		37,000
合計					12,711,000

#### ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

○地価公示 摂津-5

$$\text{標準価格} \quad 142,000 \text{ 円/㎡} \times \frac{\text{時点修正} \quad 100}{100} \times \frac{\text{標準化補正} \quad 100}{101} \times \frac{\text{地域格差} \quad 100}{125} \approx \text{標準画地価格} \quad 112,000 \text{ 円/㎡}$$

◇ 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	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	環境	行政	将来	その他	相乗積
	1.04	1.00	1.20	1.00	1.00	1.00	1.25

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	1.04	1.00	1.00	1.04

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-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)
2 (主である建物)	200,000	95.58	0.54	10,323,000

ウ 建物現価率

$$\text{現価率} = \left\{ \frac{\text{※1}}{0.05} + (1 - \frac{\text{※1}}{0.05}) \times \frac{\text{※2}}{19} \right\} / \left( \frac{\text{※2}}{19} + \frac{\text{※3}}{6} \right) \times (1 - \frac{\text{※4}}{0.30}) \approx 0.54$$

※1 :	残価率	5.0%
※2 :	経済的残存耐用年数	約 19年
※3 :	経過年数	約 6年
※4 :	観察減価率	30%

## 2 評価額の決定

### (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 千円未満四捨五入 (円) ア×イ=ウ
		法定地上権	イ	
1の内 (宅地部分)	12,674,000	法定地上権	0.50	6,337,000

### (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	12,674,000	△6,337,000		1.00	0.70	
37,000		—		1.00	0.70		30,000
目録1土地合計						4,470,000	
2	10,323,000	+6,337,000	1.00	1.00	0.70	0	11,660,000
一括価格(合計)							16,130,000

#### 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。

#### カ その他の控除減価(敷金等)

本件の場合には不要である。

## 第6 参考価格資料

### 1 地価公示標準地 [ 摂津-5 ]

所 在	摂津市鳥飼西2丁目521番14「鳥飼西2-36-3」
価 格	142,000 円/m <sup>2</sup>
位 置	大阪モノレール線 南摂津駅の北東方 約1,300m (道路距離)
価 格 時 点	令和6年1月1日
地 積	73 m <sup>2</sup>
供給処理施設	ガス, 水道, 下水
接 面 道 路	西側 幅員約5.5m市道 中間画地
用 途 指 定 等	第2種中高層住居専用地域 (建ぺい率60%・容積率200%) 準防火地域、高度地区2種
地 域 の 概 況	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6年度)

物 件 1	8,866,117 円
物 件 2	6,847,479 円

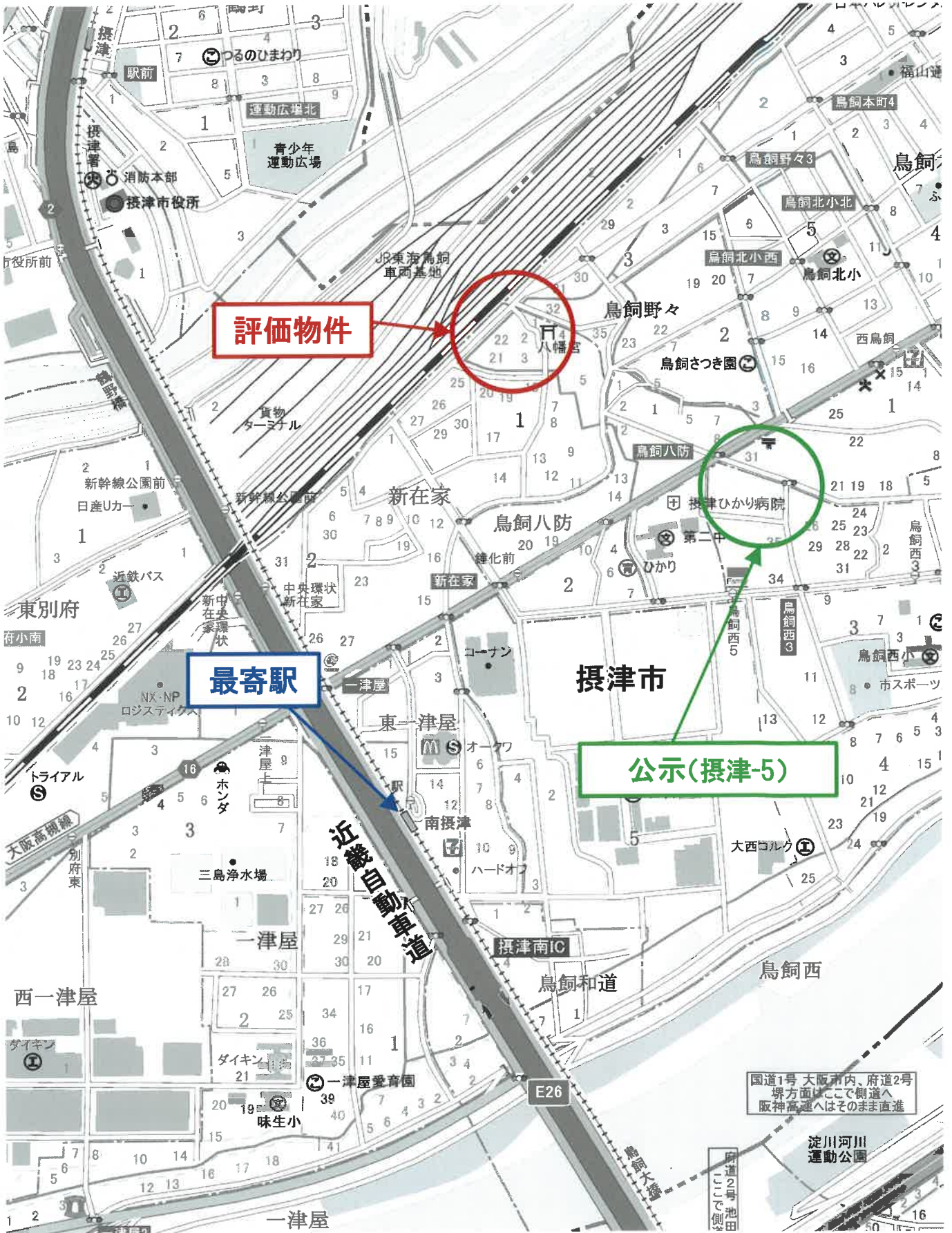
## 第7 附属資料

- 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)

物 件 目 録

- |   |       |                                  |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在   | 摂津市新在家一丁目                        |
|   | 地 番   | 25番1                             |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 127.46平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 摂津市新在家一丁目25番地1                   |
|   | 家屋 番号 | 25番1                             |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造スレートぶき2階建                      |
|   | 床 面 積 | 1階 51.84平方メートル<br>2階 43.74平方メートル |





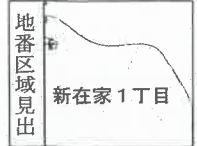
S=1:10,000

位置図

イ 66-9    ハ 37-5    ホ 419-1    ト 32-2  
 ウ 37-3    ニ 34-4    ヘ 419-2    チ 39-33



(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。



A 安威川南町  
 B 安威川南町  
 C 安威川南町  
 D 大字新在家  
 E 新在家1丁目

請求部	所在	摂津市新在家一丁目			地番	25番1		
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。

(大阪法務局北大阪支局管轄)

令和6年10月9日

東京法務局

地図整理番号：M79133

(1/1)

登記官



公図(写)

A4版に縮小



登記年月日：平成31年2月4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。

(大阪法務局北大阪支庁管轄)

令和6年10月9日

東京法務局

登記官

A4版に縮小

地積測量図(写)

地積測量図

地番 25-1,25-2

土地の所在 摂津市新在家一丁目

求積表

地番 ① 25-1				
NO	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	Y <sub>n+1} - Y<sub>n-1}</sub></sub>	X <sub>n+1} - X<sub>n-1}</sub></sub>
B1	123.142	95.931	-1.716	-211.311672
S7	124.869	92.240	-3.583	-447.405927
KP6	124.709	91.948	-1.881	-234.577629
S8	124.172	90.959	-2.549	-316.514489
S8	122.523	89.399	-1.933	-163.323159
S10	121.257	88.026	-0.952	-42.678424
S11	121.144	88.047	-1.328	191.000376
S1	104.240	87.697	4.909	611.714100
B2	103.416	93.956	7.854	810.195944
合計				-294.938211
面積				127.466655 m <sup>2</sup>
地積				
合計				127.46
地番 ② 25-2				
NO	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	Y <sub>n+1} - Y<sub>n-1}</sub></sub>	X <sub>n+1} - X<sub>n-1}</sub></sub>
B1	123.142	95.931	-4.791	-599.973322
B2	103.416	93.956	1.190	123.065040
S2	103.063	95.721	4.670	470.952210
S3	102.816	98.926	2.507	288.036705
M9	105.937	99.328	1.843	174.054491
S4	106.851	100.169	4.544	485.930844
S6	118.752	103.872	-1.422	-158.856344
S6	121.455	96.747	-9.341	-1013.056155
合計				-250.253431
面積				126.12
m <sup>2</sup>				

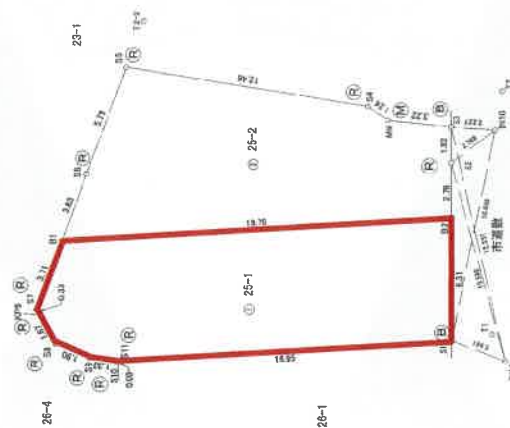
総合面積 252.5933210 m<sup>2</sup>

座標リスト

点名	X座標	Y座標	備考
T1	162.167	87.707	鉄
T2	100.000	100.000	鉄
T2-2	117.642	106.106	鉄
IN10	100.638	98.069	マンホール中心
IN11	101.689	86.240	既設汚水鉄管

平成29年6月30日測量 任意座標

境界点	境界線の種類
(B)	鉄
(R)	プレート
(C)	コンクリート杭
(M)	測量点
(K)	削み



作成者

(平成31年2月1日作成)

申請人

縮尺 1/250

建物図面  
各階平面図

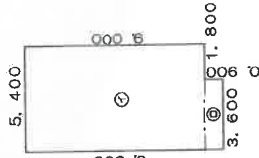
家屋番号	25番1
建物の所在	摂津市新在家一丁目25番地1

登記年月日：令和1年7月11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。  
 (大阪法務局北大阪支局管轄)  
 令和6年10月9日 東京法務局

各階平面図

1階

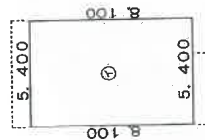


求積表

- ① 9,000 x 5,400 = 48,600,000
- ② 0,900 x 3,600 = 3,240,000
- 計 51,840,000

床面積 51.84 m<sup>2</sup>

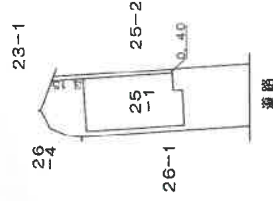
2階



求積表

- ① 8,100 x 5,400 = 43,740,000
- 計 43,740,000

床面積 43.74 m<sup>2</sup>



作成者

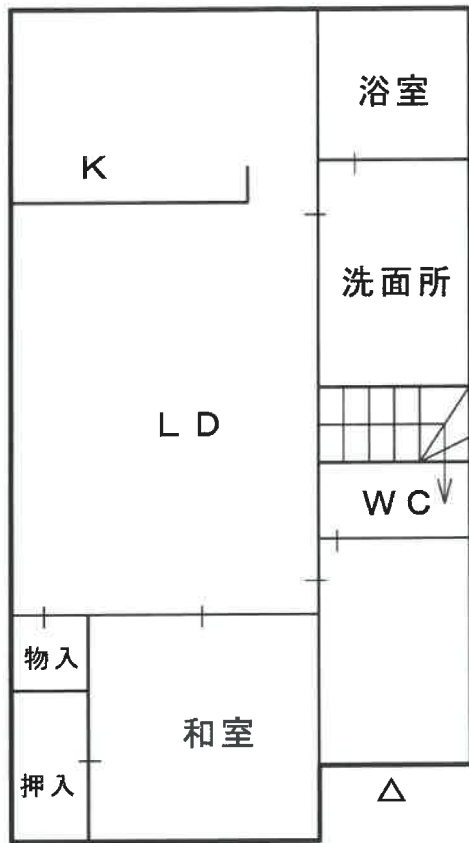
縮尺 1/250

申請人

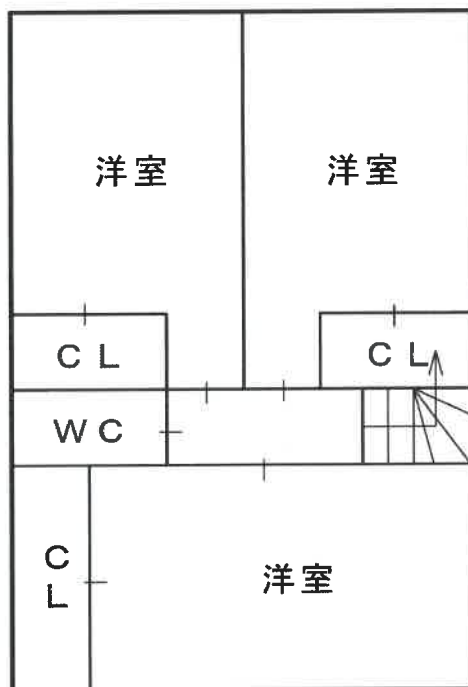
縮尺 1/500

(大阪土庫家屋調査士会)

地図整理番号：M79134



1 階



2 階



間取図(概略)