

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 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) 本人	住所
	(フリガナ)
	氏名
	性別 □男性 □女性
生年月日 □昭和 □平成 □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□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 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
	役員

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□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 □西暦 年 月 日	
2	住所
	(フリガナ)
	氏名
	性別 □男性 □女性
生年月日 □昭和 □平成 □西暦 年 月 日	
3	住所
	(フリガナ)
	氏名
	性別 □男性 □女性
生年月日 □昭和 □平成 □西暦 年 月 日	
4	住所
	(フリガナ)
	氏名
	性別 □男性 □女性
生年月日 □昭和 □平成 □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(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。
- 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 7 年 4 月 30 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 5 月 15 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 5 月 22 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日 場 所	令和 7 年 5 月 28 日 午前 9 時 30 分 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 場 所	令和 7 年 6 月 10 日 午前 10 時 00 分 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 30 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	2, 720, 000 2, 176, 000	一括	550, 000	33, 917	8, 321
1	1, 010, 000				
2	1, 710, 000				



物 件 目 録

1 所 在 門真市北島町

地 番 26 番 17

地 目 宅地

地 積 39.74 平方メートル

(現況)

地 目 宅地一部公衆用道路

2 所 在 門真市北島町 26 番地 17

家屋 番号 26 番 17

種 類 居宅・車庫

構 造 木・鉄筋コンクリート造スレート葺 3 階建

床 面 積
1 階 24.70 平方メートル
2 階 24.85 平方メートル
3 階 27.79 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 4月 2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】

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 門真市北島町

地 番 26番17

地 目 宅地

地 積 39.74平方メートル

(現況)

地 目 宅地一部公衆用道路

2 所 在 門真市北島町26番地17

家屋 番号 26番17

種 類 居宅・車庫

構 造 木・鉄筋コンクリート造スレート葺3階建

床 面 積	1階	24.70平方メートル
	2階	24.85平方メートル
	3階	27.79平方メートル



令和 7年(ケ)第 14号
令和 7年 2月 3日受理
令和 年 月 日提出
7.3.14

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 | 門真市北島町 |
| | 地 番 | 26 番 17 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 39.74 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 門真市北島町 26 番地 17 |
| | 家屋 番号 | 26 番 17 |
| | 種 類 | 居宅・車庫 |
| | 構 造 | 木・鉄筋コンクリート造スレート葺 3 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 24.70 平方メートル
2 階 24.85 平方メートル
3 階 27.79 平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	門真市北島町22番18号		
土地	物件1		
現況地目	☒ 宅地一部公衆用道路（物件1） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （物件 ）		
形状	☐ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり ☐		
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ 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 ☐ 「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）	☒ ない ☐ 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	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点が異なる（ ☐ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積：		
物件目録にない附属建物	☒ ない 種類： ☐ ある 構造： 床面積：		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ 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 ☐ 「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）	☒ ない ☐ 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	☒ ない 地方裁判所 支部 平成 年()第 号 ☐ ある 保管開始日 平成 年 月 日		
土地建物の位置関係	☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ 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

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 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) 目的土地の大部分は目的建物の敷地となり、南側の一部に道路負担部分が存在する。
- (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) 目的建物の内壁は壁紙が剥がれている部分が散見される。とくに1階洗面所の壁紙の剥がれ具合が酷かった。また、壁にこぶしサイズの穴が数カ所あった。さらに、3階和室及び南側洋室の壁並びにリビングの天井にひびがあった。
- (5) 目的建物は経年相当の劣化、損耗が認められる。
- (6) 目的建物には3階から上がることができる屋根裏収納庫が存在する。
- (7) 目的建物の3階南側の出窓及び屋根が、道路負担部分に越境している可能性がある。

4 その他の状況について

当職は、令和7年2月5日及び同年3月5日、目的建物を訪問し、占有者宛に照会文書を投函したが、同人からは回答がない。

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)

執 行 官 の 意 見

目的物件の占有関係

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

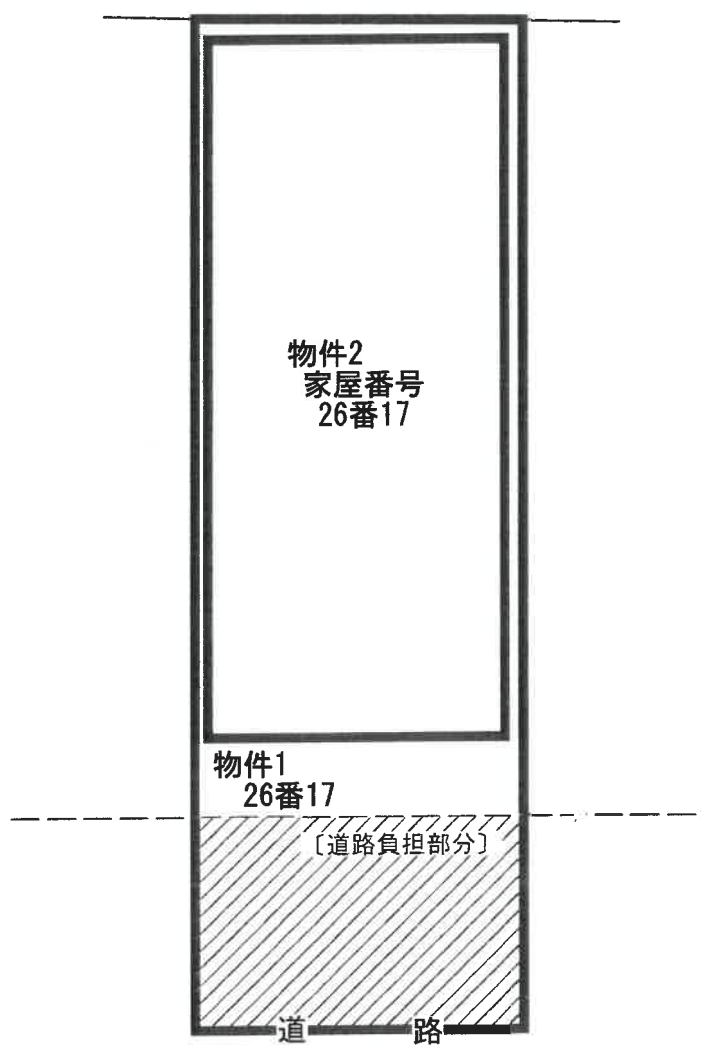
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4枚目)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7 年 2 月 4 日 10 : 50 - 11 : 00	中之島図書館	物件確認
7 年 2 月 4 日 11 : 10 - 11 : 15	大阪法務局北出張所	公図等調査
7 年 2 月 5 日 9 : 20 - 9 : 45	門真市役所	道路等調査
7 年 2 月 5 日 10 : 30 - 10 : 45	物件所在地	物件及び占有確認
7 年 3 月 5 日 15 : 00 - 15 : 10	物件所在地	在宅要請文書投函
7 年 3 月 1 0 日 9 : 30 - 10 : 15	物件所在地	解錠による立入調査 (評価人帯同)
年 月 日 : - :		
(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、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。 ☒ 令和 7 年 3 月 1 0 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

令和7年（ケ）第14号



(單位：約m)

間取略図

令和7年（ケ）第14号

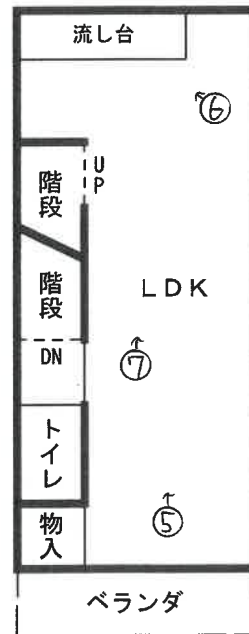
←○ 写真撮影位置方向



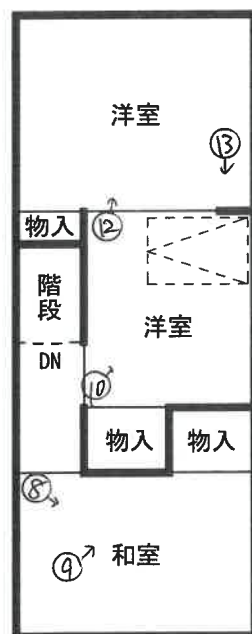
1階平面図



2階平面図



3階平面図



屋根裏収納庫 平面図



天井収納式階段

①目的建物



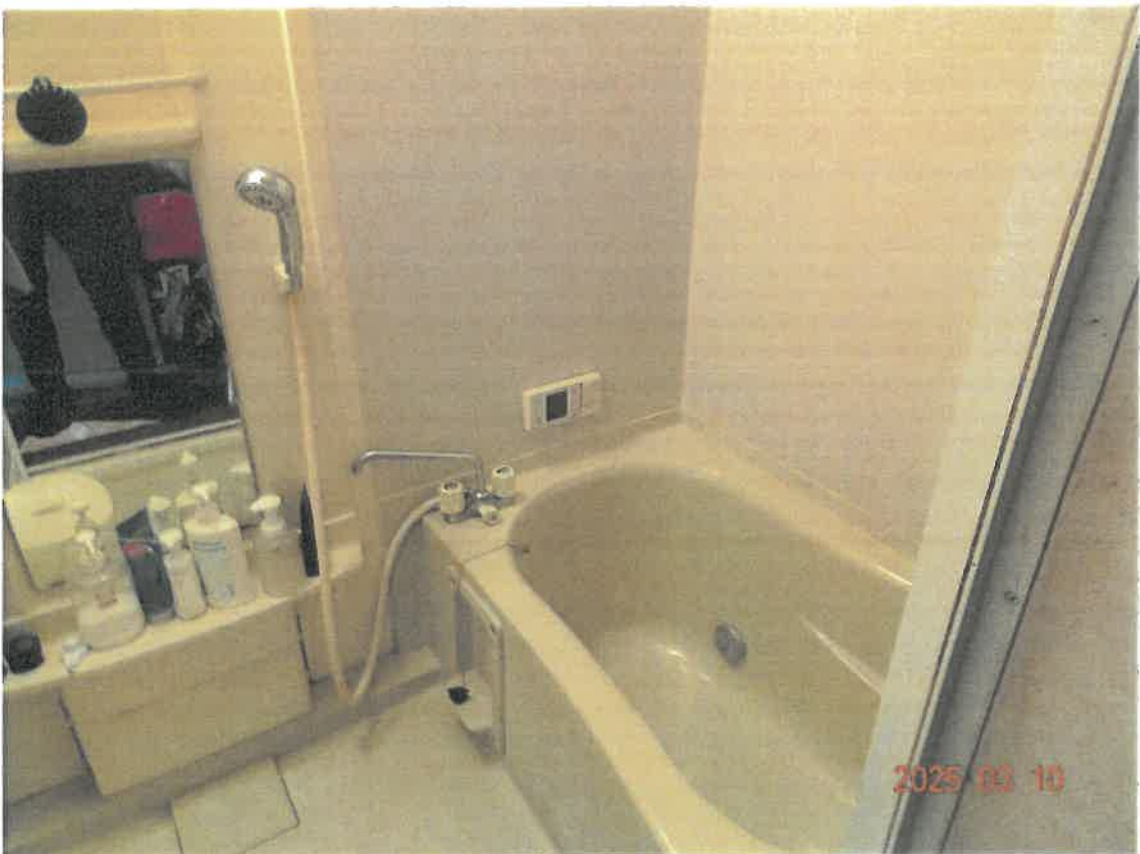
②



③



④

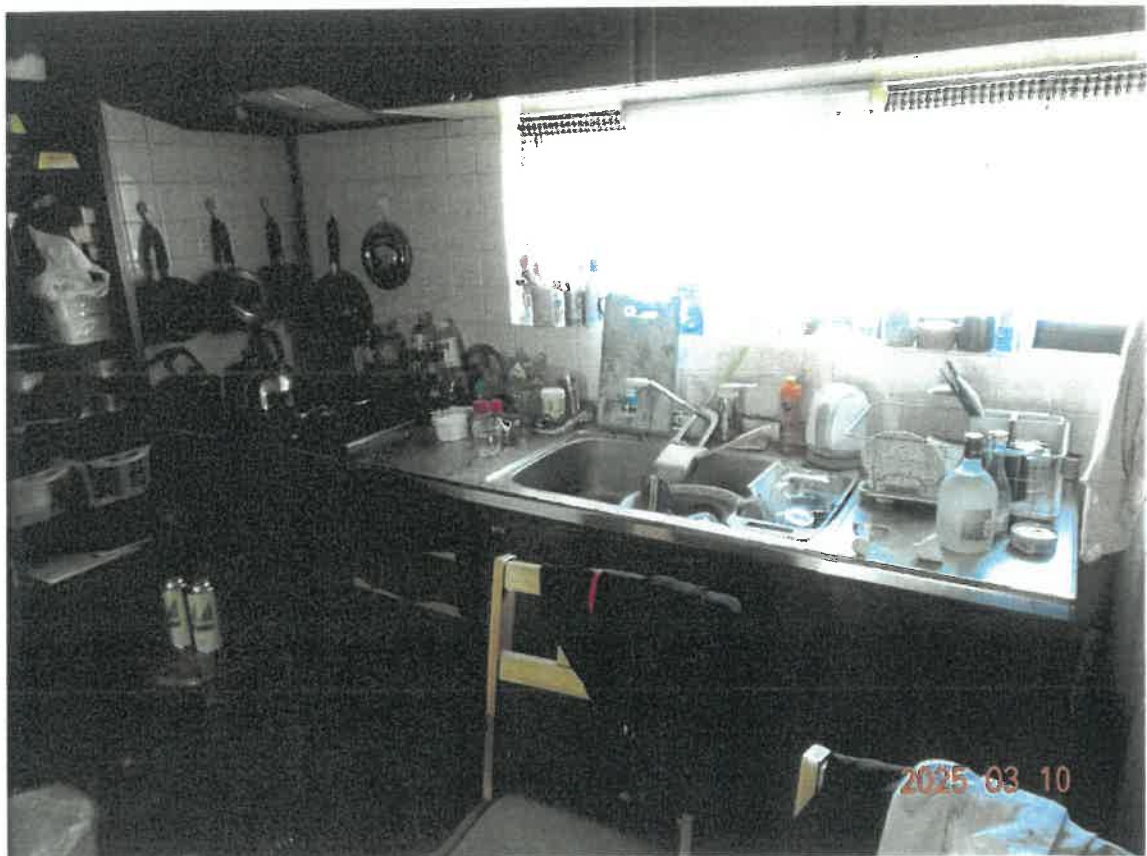


(9 枚目)

⑤



⑥



(10 枚目)

⑦リビング天井のひび割れ



⑧



⑨ 3 階和室の壁のひび割れ



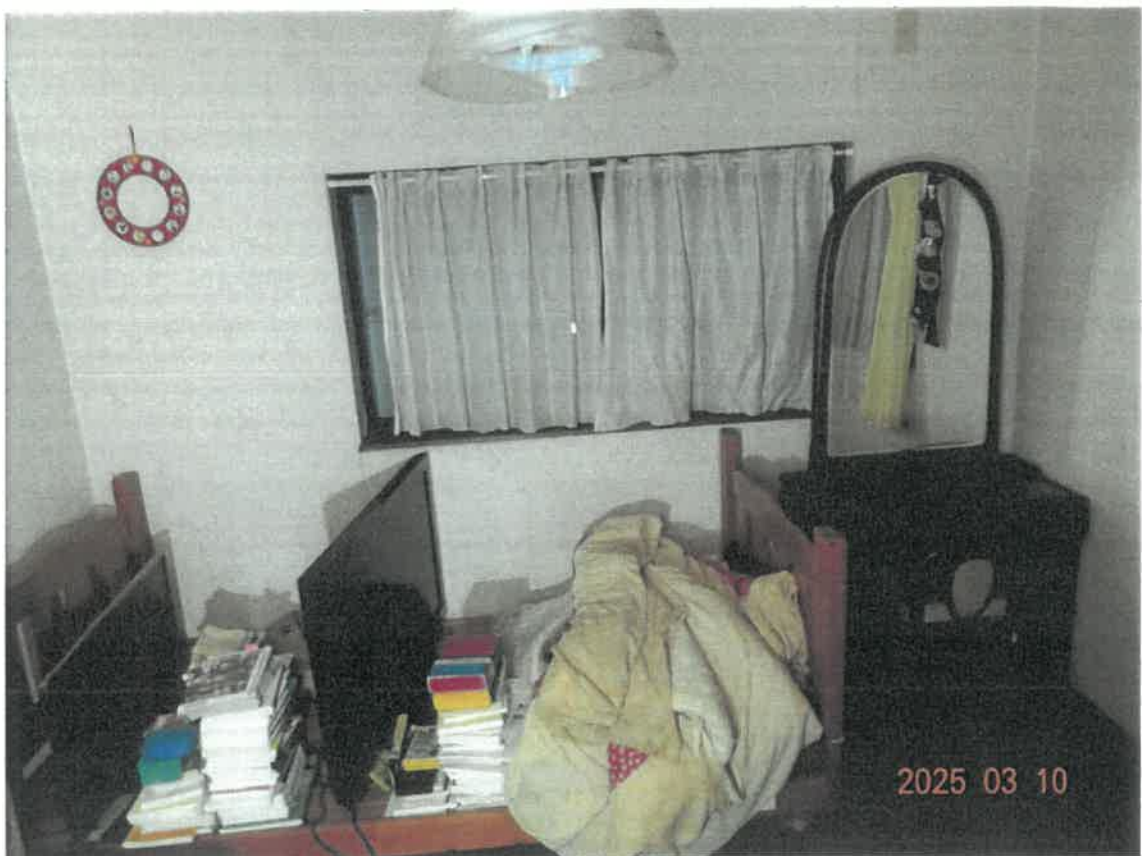
⑩ 3 階南側洋室の壁の損傷



⑪



⑫



(13 枚目)

⑬ 3階北側洋室の壁の損傷



⑭ 道路負担部分



令和 7年（ケ）第14号
令和 7年 3月10日 現地調査
令和 7年 3月21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 2,720,000 円	
内 訳 価 格	
物件1	金 1,010,000 円
物件2	金 1,710,000 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 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 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	(1) 物件目録及び地積測量図並びに現地概測数量は概ね一致するものと思われる。 ただし、隣接地及び道路との境界が定かではなく、計測困難な箇所も存し、詳細については専門家による調査、測量等を要する。 (2) 登記上の地目は「宅地」であるが、南側道路の一部を負担しており、現況地目は「宅地一部公衆用道路」である。 道路負担面積は、道路位置指定申請図、現地調査等より約8.4㎡と査定した（土地建物位置関係図参照）。 ただし、道路位置指定申請図（指定年月日：昭和48年2月6日）が古いこと、境界部分の確定が困難であること、現地計測には限界があること等から、正確な負担部分の位置、数量等については専門家による調査、測量等を要する。		
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」駅の北東方約1,300m（道路距離） 京阪バス「三島」停留所の北方約680m（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が建ち並ぶ住宅地域。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	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 規 制	日影規制，宅地造成等工事規制区域，立地適正化計画「居住誘導区域」	
画 地 条 件 （ 宅 地 部 分 ）	規 模	約 31.34㎡	
	形 状	ほぼ長方形	
	間 口 ・ 奥 行	間口約3.591m，奥行約8.8m	
	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	南 側	幅員約4.7m舗装私道（建築基準法第42条1項5号）	
	接 道 状 況	中間画地	
土地の利用状況等 （ 宅 地 部 分 ）	現 況	物件2建物の敷地	
	隣 地 の 状 況	東： 住宅 南： 道路	西： 住宅 北： 住宅
供 給 処 理 施 設	上 水 道	あり	
	ガ ス 配 管	なし	
	下 水 道	あり	
	（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	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、業者の所有を経て、平成9年に現建物の敷地となった。また、昭和36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も、主として戸建住宅の敷地として利用されていたものと推認される。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るが、土壌汚染の有無及び内容については土壌汚染の調査会社による正式な（専門）調査を要する。		
特 記 事 項	特にない。		

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9年8月9日 新築 (登記記載)
	経 過 年 数	約28年
	経済的残存耐用年数	約2年
仕 様	構 造	木・鉄筋コンクリート造
	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	特になし
床面積（現況）	延 77.34m ²	
	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	3LDK+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	(1) 建物内部については，各部屋，階段付近等に壁紙の剥離・ひび割れ等が複数箇所見受けられた。 そのほか，建物内部の状況について，主だった事項は概ね以下のとおりである。 ・1階洗面室壁面の壁紙が大きく剥がれていた。 ・3階北側洋室の南東部及び3階南側洋室の北東部の壁面に穴がみられた。 (2) 3階南側洋室上部に，梯子式屋根裏収納が存する。 (3) 建物の出窓，屋根，バルコニーの一部が，南側道路に越境している可能性がある。 (4) 設備等についての作動確認は行っていない。 (5) 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。 (6) 建築確認（有り）； 検査済み（無し）	

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の内 (宅地部分)	103,000	0.99	31.34	0.90	2,876,000
1の内 (私道部分)	103,000	0.05 私道価値率	8.40		43,000
合計					2,919,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

○地価公示 門真-9

$$\text{標準価格} \quad 118,000 \text{ 円/㎡} \times \frac{\text{時点修正} \quad 100.8}{100} \times \frac{\text{標準化補正} \quad 100}{100} \times \frac{\text{地域格差} \quad 100}{116} \div \text{標準画地価格} \quad 103,000 \text{ 円/㎡}$$

◇ 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	接面・方位	規模	形状	高低差	行政	その他	相乗積
	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00

地域格差	街路※1	接近※2	環境※3	行政	将来	その他	相乗積
	1.04	1.01	1.10	1.00	1.00	1.00	1.16

※1: 街路幅員(+3), 種類(+1)を考慮

※2: 駅接近性を考慮

※3: 周辺利用状況等を考慮

イ 個別格差	接面・方位※1	規模※2	形状	高低差	行政	その他	相乗積
	1.04	0.95	1.00	1.00	1.00	1.00	0.99

※1 南側方位(標準方位:北)を考慮

※2 有効宅地規模小を考慮

ウ 地 積 : 宅地部分:(登記数量)-(私道部分面積), 私道部分:現地概測数量を採用した。

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)	200,000	77.34	0.07	1,083,000

ウ 現 価 率

経過年数 約28年

経済的残存耐用年数 約2年

観察減価 40%

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。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \{ \text{残価率} 5\% + (1 - 0.05) \times \text{経済的残存耐用年数} 2\text{年} / (\text{経過年数} 28\text{年} + \text{経済的残存耐用年数} 2\text{年}) \} \times (1 - 0.4) \\ &= 0.07 \end{aligned}$$

※観察減価は中古建物に係る市場の特性、壁紙の剥離・ひび割れ等の室内の状況、南側道路への越境の可能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 イ		土地利用権等価格 (円) (千円未満四捨五入) ウ (ア×イ)
1の内 (宅地部分)	2,876,000	法定地上権	0.50	1,438,000

(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	2,876,000	△1,438,000		0.97	0.70		980,000
	43,000	—		0.97	0.70		30,000
	目録1土地合計						1,010,000
2	1,083,000	+1,438,000	1.00	0.97	0.70	0	1,710,000
一括価格(合計)							2,720,000

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 地価公示標準地 [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	118,000 円/㎡
位 置	大阪メトロ長堀鶴見緑地線 門真南駅の北東方 約1,200m (道路距離)
価 格 時 点	令和7年1月1日
地 積	100 ㎡
供 給 処 理 施 設	水道, 下水
接 面 街 路	北側 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	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年度)

物 件 1	2,107,849 円
物 件 2	2,071,360 円

第7 附属資料

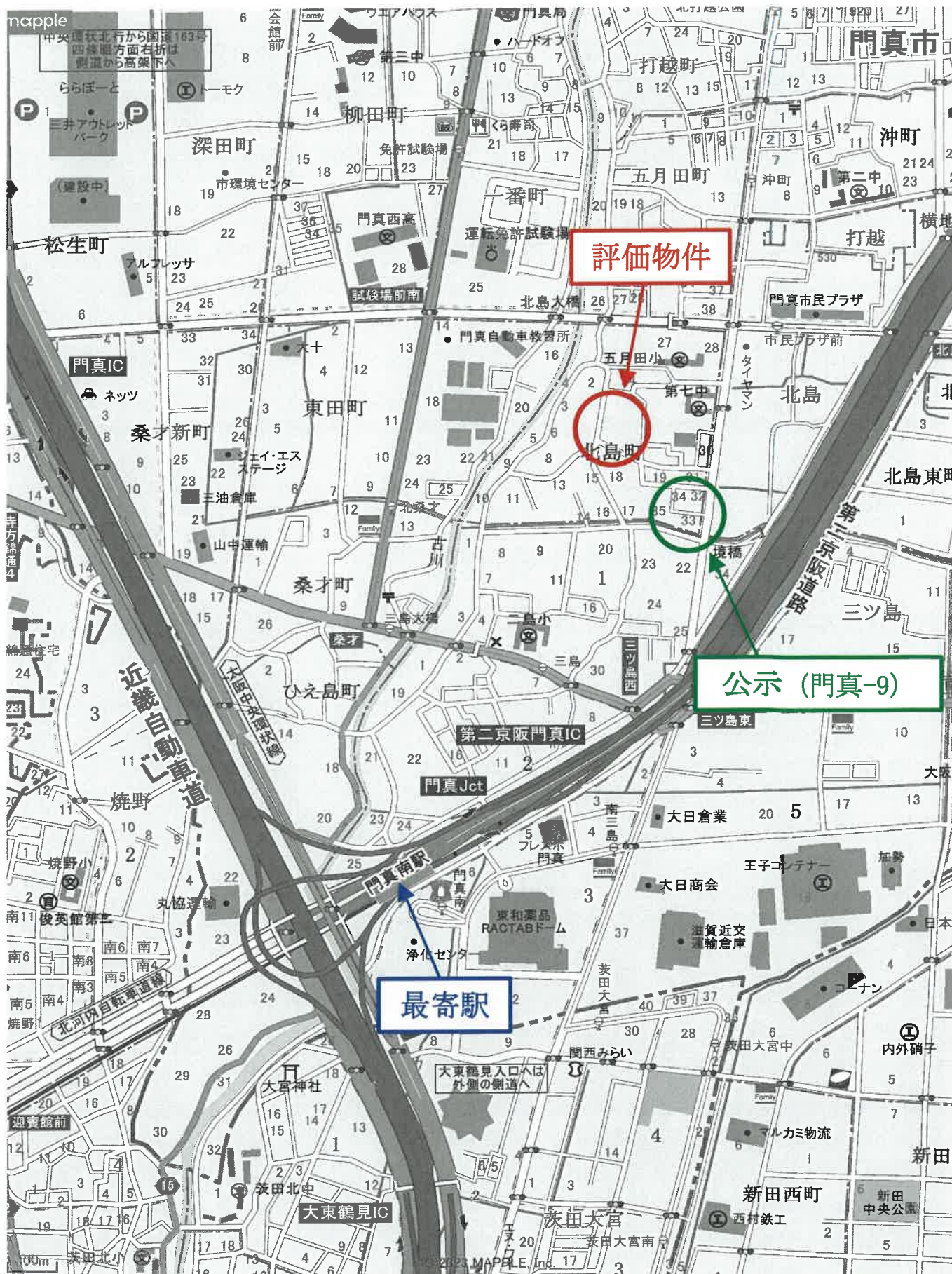
- 1 受命物件の位置図
- 2 公図 (写)
- 3 地積測量図 (写)
- 4 建物図面・各階平面図 (写)
- 5 土地建物位置関係図
- 6 間取図 (概略)

以 上

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 門真市北島町 |
| | 地 番 | 26番17 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 39.74平方メートル |
| 2 | 所 在 | 門真市北島町26番地17 |
| | 家屋 番号 | 26番17 |
| | 種 類 | 居宅・車庫 |
| | 構 造 | 木・鉄筋コンクリート造スレート葺3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 24.70平方メートル
2階 24.85平方メートル
3階 27.79平方メートル |





S=1:10,000

位置図

イ 31-17
ロ 31-16

△ 402



(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。



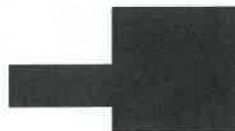
請求部	所在	門真市北島町				地番	26番17			
出力縮尺	縮尺不明	精度区分		座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日					備付年月日(原図)			補記事項		

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和6年12月19日
大阪法務局守口出張所

地図整理番号：M16110
(1/1)

登記官



公図 (写)

A4版に縮小

登記年月日：平成9年6月30日

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6年12月19日 大阪府税務局守口出張所 登記官

A4版に縮小

1360031

前26-3後、新

地積測量図

26-3、-16、-17

土地の所在 門真市北島町

宗地界

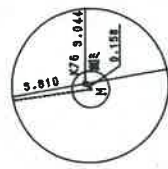
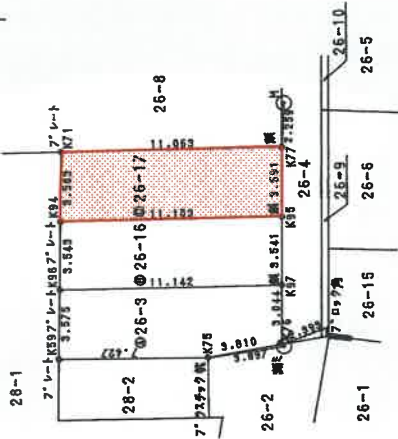
宗地 ① 26-16						
NO.	X	Y	DX	DY	DMD	距離
K94	109.442	92.512	-9.187	-9.538	0.661606	3.543
K97	98.144	93.372	-11.109	0.858	59.072742	11.149
K95	98.372	98.304	0.932	3.934	-1.824	3.541
K94	109.442	96.039	11.078	-9.454	3.453740	11.193
合計						78.778472
面積						99.393269
地積						99.39
容積						11.91

宗地 ② 26-17						
NO.	X	Y	DX	DY	DMD	距離
K94	109.442	96.039	-9.187	-9.538	0.672942	3.583
K95	98.372	98.304	-11.029	0.854	-6.302	11.103
K77	98.601	109.488	0.923	3.934	-1.884	3.581
K71	109.431	99.578	11.039	-9.860	3.459900	11.052
合計						79.498326
面積						99.74
容積						12.02

合計面積 79.1383990 m²

宗地 ③ 26-3			
地番	合計面積	須知	
122.3187	79.1383990	43.1803010	
	地積	43.18	
	容積	13.06	

宗地 ④ 26-16	
① 26-3	43.1803010 m ²
② 26-16	99.3932690 m ²
③ 26-17	99.7433830 m ²



引張点
M=マンホールの中心

拡大図 S=1/100

作製者

月 26 日(作製)

申請人

縮尺 1/250

(大阪土地家屋調査士会)

地図整理番号：M16111

地積測量図 (写)

登記年月日：平成9年8月11日

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6年12月19日 大阪法務局守口出張所 登記官

A4版に縮小

各階平面図

4360067

家屋番号

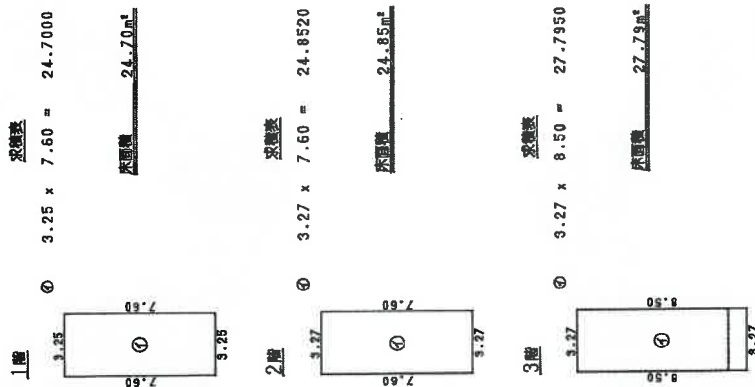
26番17

4360067

建物図面 各階平面図

9.8.11-

建物の所在 門真市北島町26番地17



作製者

縮尺 1/250



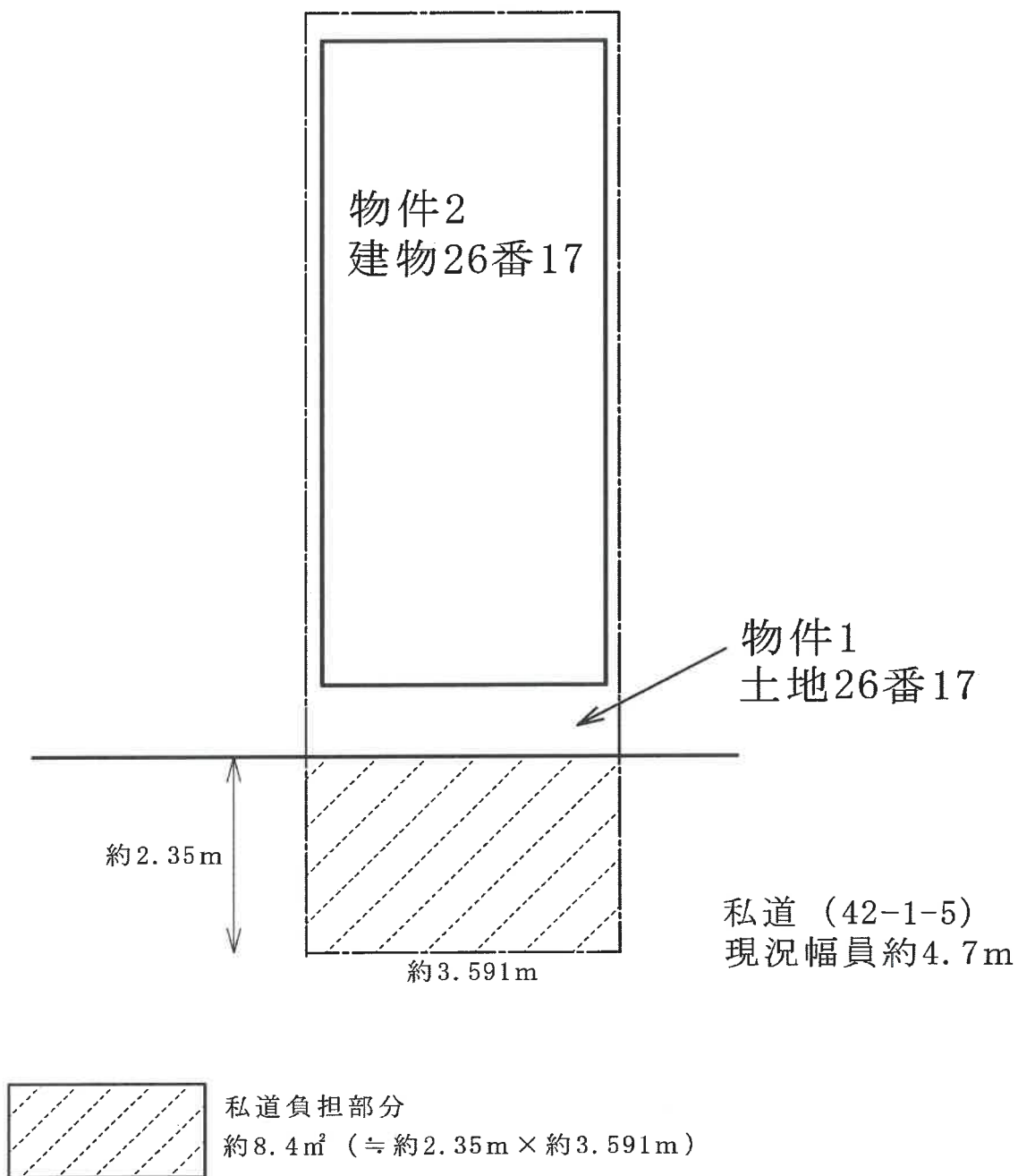
申請人

縮尺 1/500

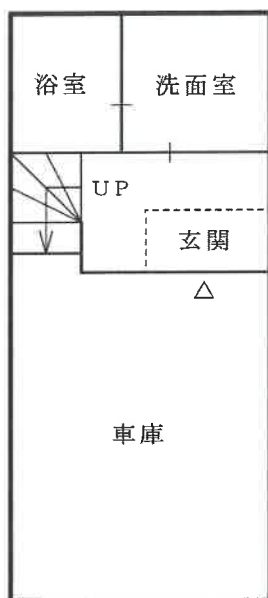
(大阪土地家屋調査士会)

地図整理番号：M16112

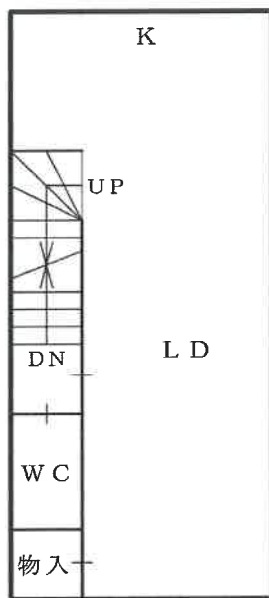
建物図面 (写)



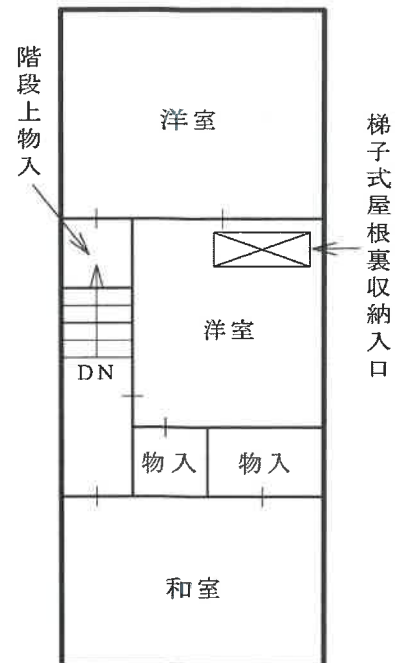
土地建物位置関係図



1 階



2 階



3 階



間取図 (概略)