

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	☐ 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	(印)
		性別	☐ 男性 ☐ 女性
		生年月日	☐ 昭和 ☐ 平成 ☐ 西暦

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月以下の拘禁刑又は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	☐ 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

- 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月以下の拘禁刑又は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	☐ 男性 ☐ 女性
		生年月日	☐ 昭和 ☐ 平成 ☐ 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 ☐ 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 ☐ 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 ☐ 西暦

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。
- 役員は、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 7月 8日

大阪地方裁判所第14民事部

裁判所書記官 葉 山 史 菜

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 7月23日 午前 9時00分から 令和 7年 7月30日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 8月 6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 8月20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 7月 8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	7, 670, 000 6, 136, 000	一括	1, 540, 000	93, 150	19, 959
1	3, 650, 000				
2	4, 020, 000				
	</				



物 件 目 録

- 1 所 在 守口市菊水通四丁目
地 番 13番3
地 目 宅地
地 積 97.28平方メートル

(現況)

- 地 目 宅地一部公衆用道路

- 2 所 在 守口市菊水通四丁目13番地3

- 家屋 番号 13番3

- 種 類 作業場

- 構 造 木造スレート葺2階建

- 床 面 積 1階 66.74平方メートル
2階 63.02平方メートル

(現況)

- 床 面 積 1階 66.74平方メートル
2階 約66.74平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 6月 4日

大阪地方裁判所第14民事部

裁判所書記官 葉 山 史 菜

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1, 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 守口市菊水通四丁目
地 番 13番3
地 目 宅地
地 積 97.28平方メートル

(現況)

地 目 宅地一部公衆用道路

2 所 在 守口市菊水通四丁目13番地3

家屋 番号 13番3

種 類 作業場

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 66.74平方メートル
2階 63.02平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 66.74平方メートル
2階 約66.74平方メートル



令和 6年(ヌ)第 226号
令和 6年12月13日受理
令和 年 月 日提出
7.2.-5

現況調査報告書(1)

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 | 守口市菊水通四丁目 |
| | 地 番 | 1 3 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 97.28 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 守口市菊水通四丁目 1 3 番地 3 |
| | 家屋 番号 | 1 3 番 3 |
| | 種 類 | 作業場 |
| | 構 造 | 木造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 66.74 平方メートル
2 階 63.02 平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	守口市菊水通4丁目7-15		
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 ） ☐		
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（略図）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異なる（ ☒ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☒ 床面積：2階 約66.74㎡		
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある	種類： 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作業場（空き家）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 ☐ ある	[地方裁判所 支部 平成 年()第 号 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（略図）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

表札の表示はなかった。また郵便受けは存在しなかった。

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、形状は概ね土地建物位置関係図（略図）のとおりであり、公簿面積とほぼ一致すると思われるが、境界標等が揃っておらず、筆界が不明瞭であるため、正確には専門家による測量を要する。
- (2) 目的土地は、目的建物の敷地として利用されるとともに、その一部が土地建物位置関係図（略図）に示すとおり、目的土地の接面道路の一部として利用されている。
- (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、車検切れの軽自動車（車検証上の使用者は本件物件の所有者）のほか、複数の動産が残置されていた。郵便物が放置されていたり、残置動産に埃が堆積していたりする状況から、長期間不在であると思われる。
- (4) 目的建物2階の南東部分が間取略図記載のとおり建増しされており、当該建増し部分は目的建物と附合したうえで一体的に利用されており、増築であると認めた。
- (5) 目的建物内にリフトおよび水回り設備が存在するが、長期間使用されていない模様であり、正常に使用できるかどうかは確認できていない。
- (6) 目的建物内部には階段がなく、2階へ行くには、外階段を使用するか、リフトを使用するしか方法がない。
- (7) 目的建物1階部分は、複数の鉄骨で補強されていた。また2階の床面には鉄板が敷き詰められていた。
- (8) 目的建物は劣化、損耗が著しく、床のたわみ、雨漏り跡、天井や壁面のひび割れ・損傷等が散見された。
- (9) 北側隣家の配管と本件建物の外階段が重なり合っており、互いに越境している可能性がある。

4 その他

当職は、令和6年12月13日及び令和7年1月10日に照会文書等を目的建物に差し置いたが、所有者等から一切連絡はなく、現況調査実施日にも当該文書はそのまま放置されていた。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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
■近隣者	目的建物に人の出入りは1年ぐらいありません。
■隣地使用者	水道は他人地を介して複数軒の共有私設管から引き込まれていると聞いています（目的物件も含む）。他人地を介していることによる金銭の支払い等はありません。
■守口市役所固定資産 税課職員	目的建物1階の登記面積と課税面積の数量が異なるのは、現地計測上の誤差であると思われます。

(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、立入調査の結果から、目的建物は所有者が、作業場（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
6年12月13日 12:40-12:55	物件所在地	物件及び占有確認、照会文書差置き
6年12月13日 13:45-14:05	守口市役所	道路及び課税関係調査
6年12月13日 15:50-15:55	大阪法務局 北大阪支局	公図等調査
6年12月16日	執行官室	ライフライン調査
6年12月17日 12:00-12:05	中之島図書館	物件確認
7年1月10日 9:55-10:00	物件所在地	在宅要請書差置き
7年1月24日 13:55-14:35	物件所在地	立入調査（評価人帯同）
7年1月24日	執行官室	占有資料調査
7年1月30日 13:25-13:40	軽自動車検査協会 高槻支所	占有資料受領
(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1月24日 目的物件は不在（空き家）で施錠されていたので、解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。		

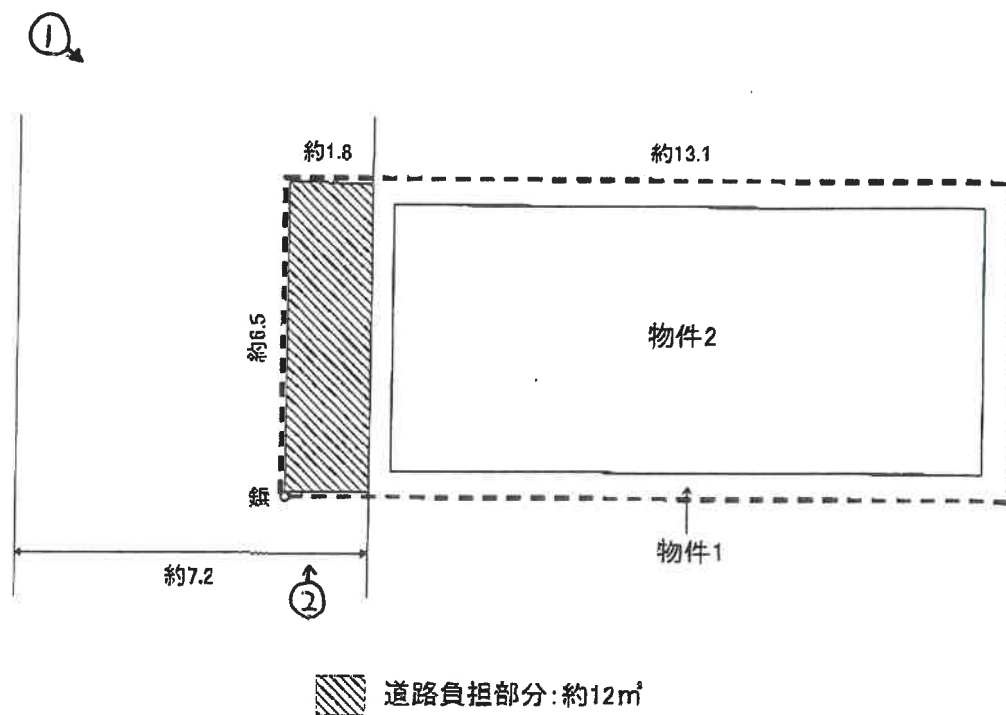
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

土地建物位置関係図

(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。

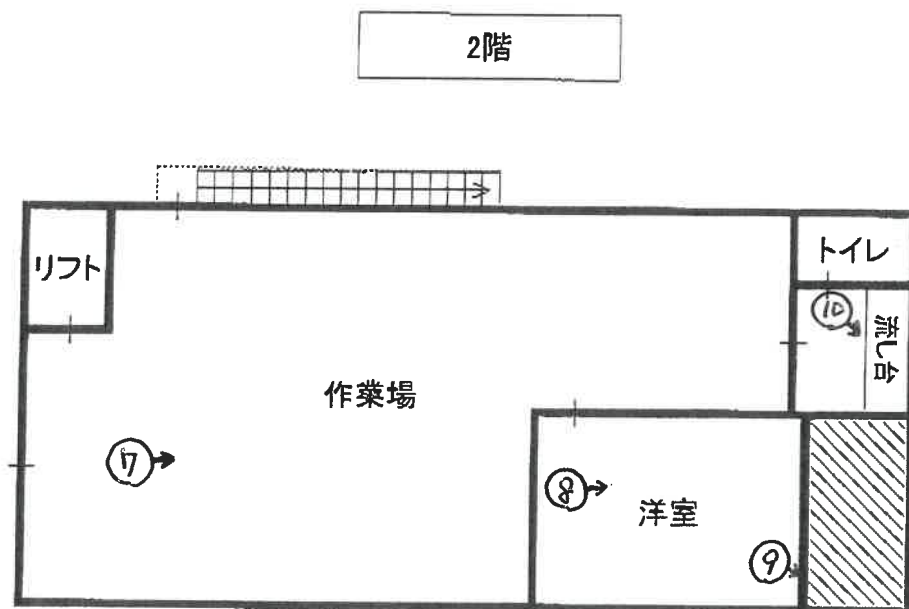
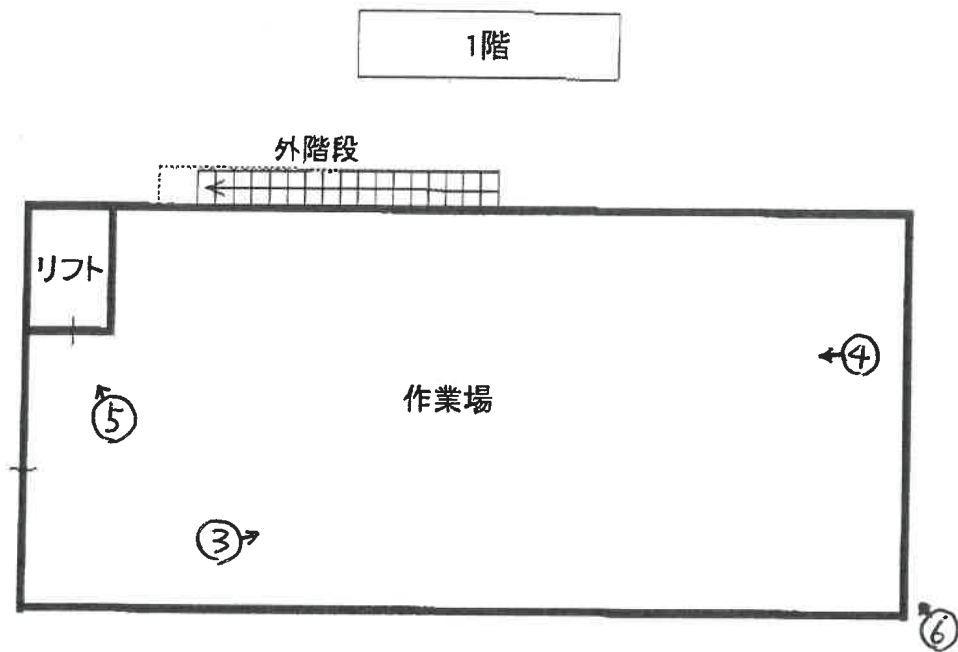
(単位:m)



(検尺は概測である)

(←○ 写真撮影位置・方向)

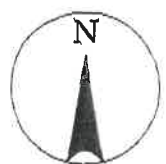
間取略図



未登記増築部分: 約3.72㎡

(検尺は概測である)

(←○写真撮影位置・方向)



1 目的建物



2 接面道路



3



4



(10 枚目)

5 リフト



6 増築部分



7



8

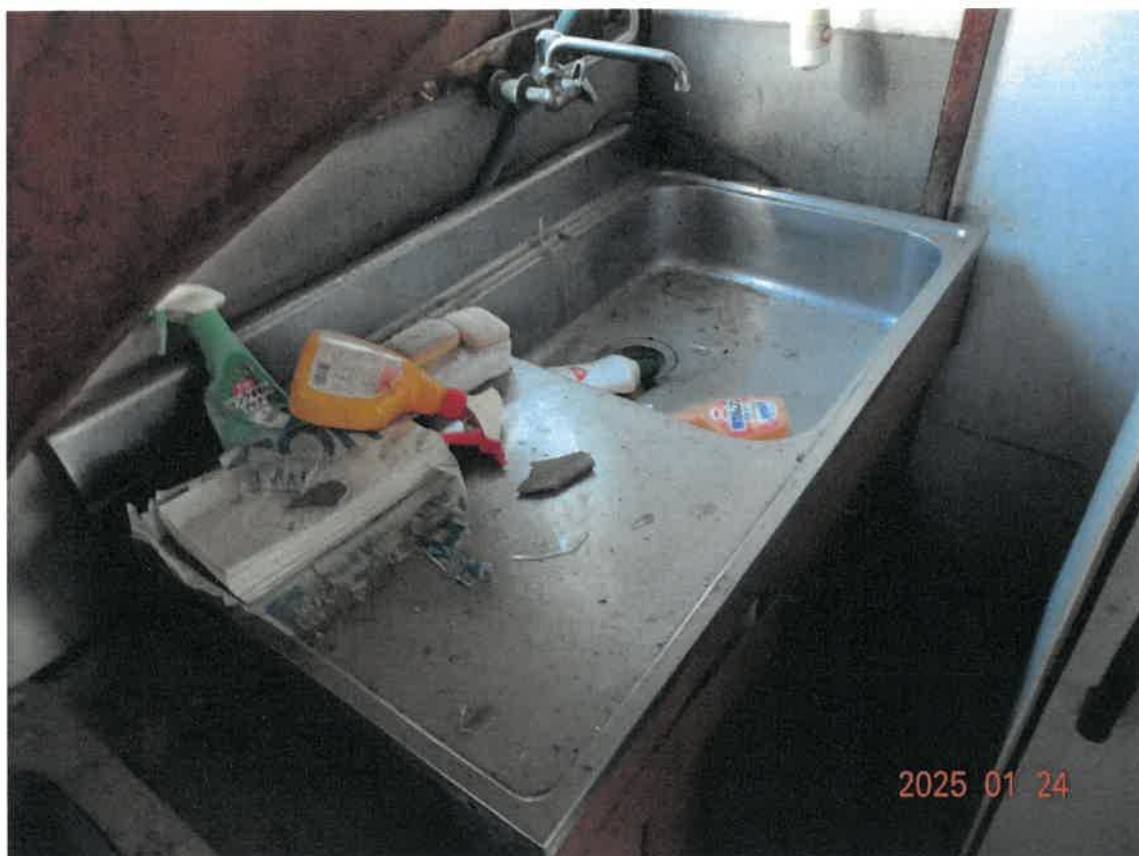


(12 枚目)

9 天井の損傷（雨漏り跡）



10



(/3 枚目)

令和 6 年 (又) 第226号
令和7年1月24日 現地調査
令和7年1月31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 7,670,000円	
内 訳 価 格	
物件 1	金 3,650,000円
物件 2	金 4,020,000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
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 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	◇筆界について 境界標等がほとんど無かったため、筆界が不明瞭であった。 この点、現況は地積測量図の記載と概ね一致した。 ただし、あくまでも限定された範囲内における調査のため、詳細を把握するためには別途専門家による測量が必要なものと思料する。 ◇道路負担について 本件土地の西部分幅約1.8mが、道路の一部となっていた。		
2	◇構造について 1階部分が、鉄骨で補強されていた。 ◇床面積について 2階南東部分が増築されていた。		

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 南東方 道路距離 約1,300m (別添「位置図」参照) 京阪バス 寺方東 停留所 北西方 道路距離 約300m	
付近の状況	小中規模の事業所や店舗併用住宅、一般住宅等が混在する地域。 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、 居住誘導区域、住工共存区域 水害ハザードマップ浸水想定区域、屋外広告物許可区域
画地条件 <現況宅地部分>	規模	85.28㎡ ※他、道路負担部分約12㎡。
	形状	略長方形
	間口・奥行	間口 (西側) 約 6.5 m , 奥行 約 13.1 m
	高低差等	概ね等高接面
接面道路の状況	西側	幅員約 7.2 m 市道 東西橋波67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	作業場
	東側	店舗併用住宅 等
	西側	道路
	南側	店舗 等
	北側	住宅 等
供給処理施設	上水道	あり ※下記「特記事項」欄参照。
	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紙関係の事業所の敷地や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。 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	◇上水道について 現況は、北方の道路の埋設本管から他人地を介して、複数軒の共有私設管より本件土地の東側から引込んでいた模様。 ◇越境可能性について 北側隣家の配管と本件土地上建物の外階段が重なり合っており、互いに越境している可能性があるが、筆界が不明瞭であったため詳細不明。別途、専門家による調査が必要なものと思料する。 ◇その他 P.2「特記事項」欄に記載のとおり。	

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) 昭和42年8月31日 新築
	経過年数	約57年
	経済的残存耐用年数	約0年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	スレート葺
	外 壁	モルタル 等
	内 壁	塗壁 等
	天 井	塗材、合板、化粧板 等
	床	コンクリート打放し、合板、モザイクタイル 等
	設 備	外階段、トイレ、流し台 等
	その他	リフト 等
床面積（現況）	延 133.48㎡ ※2階南東部分に約3.72㎡の増築があった。	
現況用途等	階 層	2 階建
	現況用途	作業場
	間取り	1階：作業場、2階：作業場（一部洋室）
品 等	中の下品等	
保守管理の状態	経年相当で、概ね普通程度 ※主に以下の概ね経年相応の損耗等が見られた。 ・外壁のクラック ・2階洋室天井の雨漏り跡と見られる損傷。 ・リフトや水回り設備について、長期間使用されていない模様であった。	
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。	
特 記 事 項	◇アスベストの使用可能性 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。 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。 ◇耐震性に関する事項 新耐震基準が施行(昭和56年6月1日)される前に建築された建物の模様。 ◇建築確認申請手続きに関する事項 ・ 確認申請； 築年が古いため、詳細不明。 ◇その他 ・ 残置物について 1階に軽自動車1台残置されていた。 その他、動産が複数残置されていた。 ・ 遵法性について 法定建蔽率を超過している可能性がある。 ・ その他の事項については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/㎡) 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 (道路部分)	(152,000円× 1%) 1,520	—	12	—	18,000
1 (宅地部分)	152,000	0.99	85.28	0.90	11,550,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 守口9-2

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $142,000\text{円}/\text{㎡} \times 105.0/100 \times 100/100 \times 100/98 = 152,000\text{円}/\text{㎡}$

◇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)
	1.00	0.98	1.00	1.00	0.98

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 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]	150,000	133.48	0.03	601,000

ウ 現価率

経過年数 約57年

経済的残存耐用年数 約0年

観察減価 50%

残価率 5%

耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を査定した。

現価率 = { 残価率5% + (1 - 0.05) × 経済的残存耐用年数0年 / (経過年数57年 + 経済的残存耐用年数0年) } × (1 - 0.5)
= 0.03

※観察減価は、水道管の引込状況、越境可能性、維持管理の状態や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 イ		土地利用権等価格 (円) (千円未満四捨五入) ウ (ア×イ)
1 (宅地)	11,550,000	0.50	法定地上権	5,775,000
合計				5,775,000

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	<宅地部分+道路部分> 11,568,000	-5,775,000	—	0.90	0.70	—	3,650,000
2	601,000	+5,775,000	1.00	0.90	0.70	0	4,020,000
一括価格 (合計)							7,670,000

ウ 占有減価

本件の場合不要。

エ 市場性修正

残置物がある点を特に考慮し、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 守口9-2

所 在 : 守口市菊水通四丁目32番3 「菊水通4-14-21」

価 格 : 142,000円/㎡

位 置 : 京阪本線 西三荘 駅 南東方 約1,500m (道路距離)

価格時点 : 令和 6 年1月1日

地 積 : 495㎡

供給処理施設 : 水道, ガス, 下水

接面街路 : 南 7.3 m 市道

用途指定等 : 準工業地域 (建ぺい率 60% 容積率 200%)、準防火地域

地域の概要 : 工場、倉庫に一般住宅等が混在する工業地域

2 固定資産税評価額 (令和 6 年)

物件1 : 8,599,552円

物件2 : 358,997円

: 343,119円

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 土地建物位置関係図

6 間取略図

(鑑第 R07 - 001①)

以 上

物 件 目 録

- 1 所 在 守口市菊水通四丁目
 地 番 13 番 3
 地 目 宅地
 地 積 97.28 平方メートル

- 2 所 在 守口市菊水通四丁目 13 番地 3
 家屋 番号 13 番 3
 種 類 作業場
 構 造 木造スレート葺 2 階建
 床 面 積 1 階 66.74 平方メートル
 2 階 63.02 平方メートル

- ~~3 所 在 寝屋川市木田町 1102 番地
 家屋 番号 1102 番の 3
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 77.01 平方メートル
 2 階 57.96 平方メートル~~

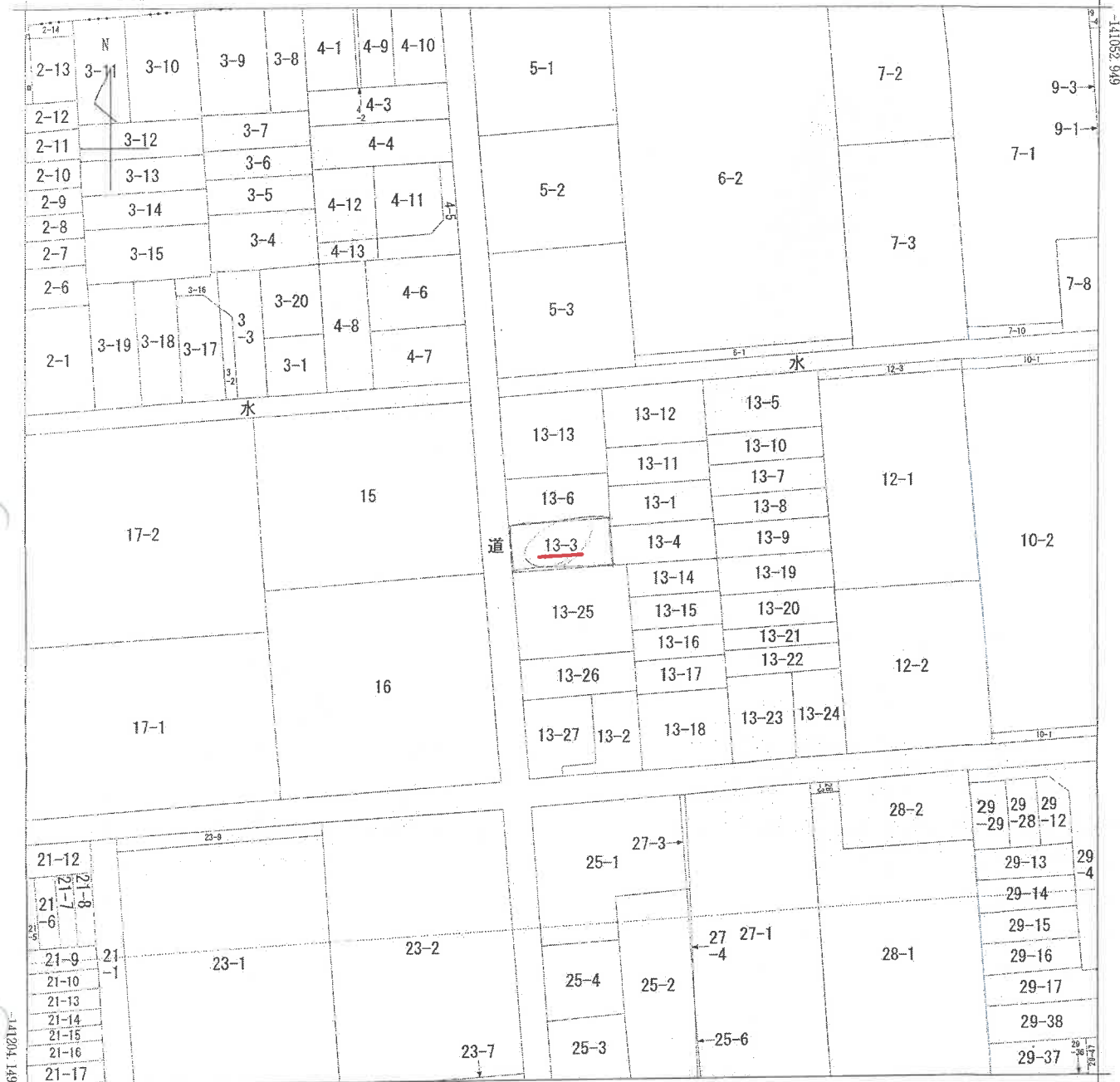


(C)2018 Shobunsha Publications, Inc

地図上の1センチは約 100 メートル
印刷中心は 東経 135度34分48秒 北緯 34度43分45秒

(座標値種別：図上測定) -38547.794

4	29-18	Δ	2-16
Π	2-15	Σ	21-11



-38697.794 (座標值種別：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、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

菊水通 4丁目

請 求 部 分	所 在	守口市菊水通四丁目				地 番	13番3	
出 縮 力 尺	1/600	精 度 区 分		座 標 番 号 又 は 記 号	VI	分 類	地図に準ずる図面（街区成果B）	
作 成 年 月 日	平成21年3月23日				備 付 年 月 日 (原図)		補 事 記 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6年8月19日

大阪法務局

請求番号：13-1

登記官

(1/1)

登記年月日：昭和42年9月5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。
(大阪法務局印出装置所管轄)
令和6年8月19日 大阪法務局

登記官

地番	13-1 13-3
土地の所在	大阪市菊水通4丁目

2320026
地積測

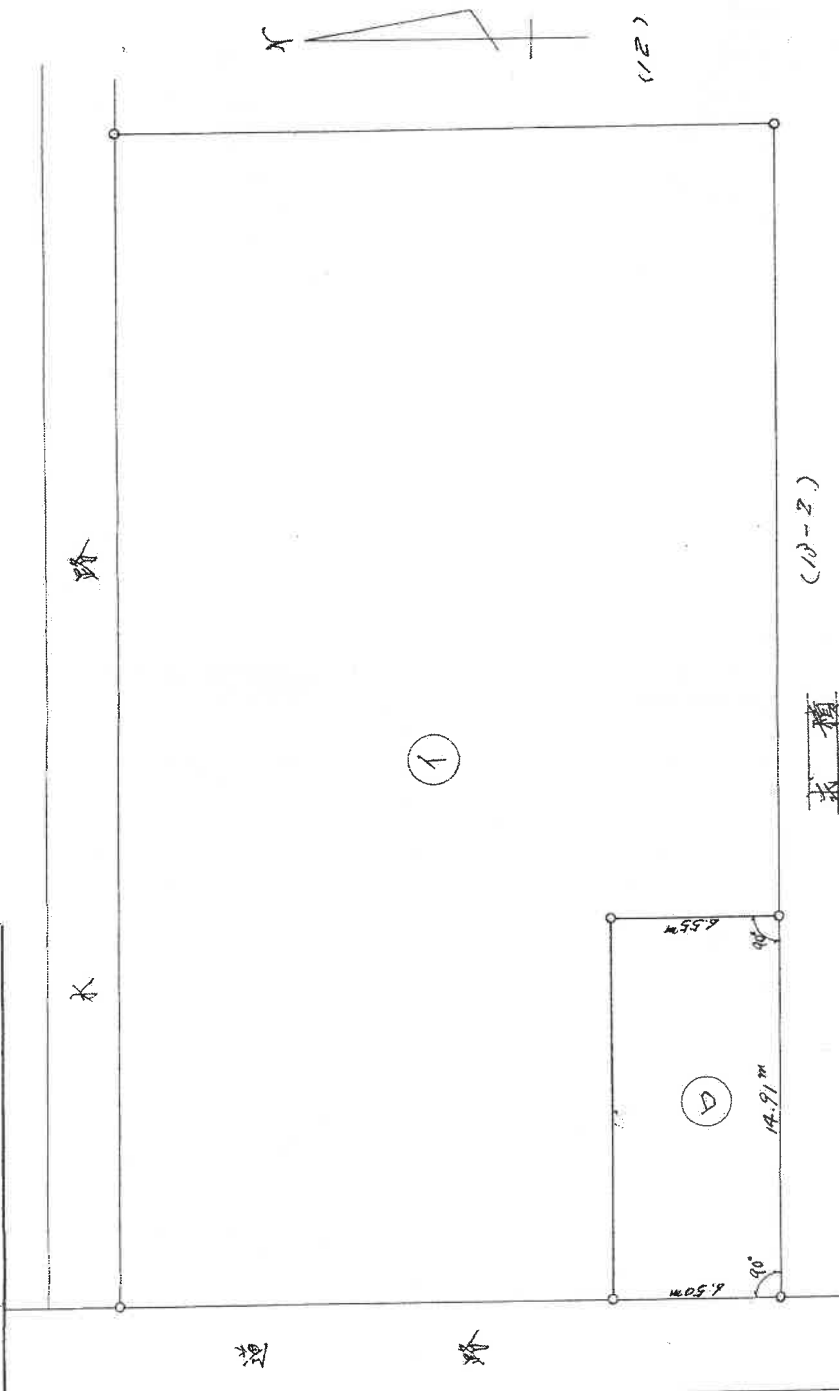
前13-1-13-3
新13-1-13-3

作製年月日	昭和42年8月8日	作製者	
申請人			

42.9.5

九五五

(弘文堂印刷)



$$\begin{aligned}
 & (1)(13-1) = 107.871225 \text{ m}^2 \\
 & (2)(13-2) = 97.28775 \text{ m}^2 \\
 & \frac{1}{2}(6.50+6.55) \times 14.91 = 97.28775 \text{ m}^2
 \end{aligned}$$

$$\text{合計地積} = 1.176 \text{ m}^2$$

縮尺 1/200

登記年月日：昭和48年2月10日

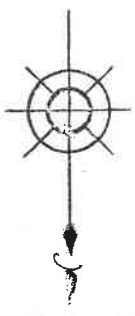
5320070

家屋番号	13-3
建物の所在	宇治市南木通47日3番地03

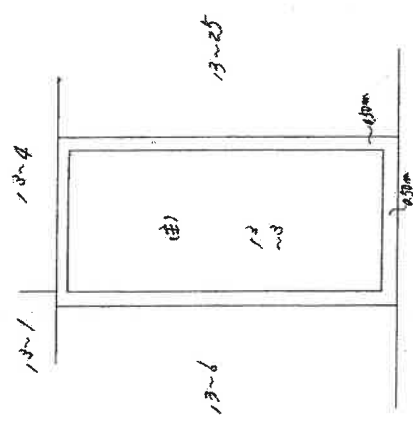
建物階平面図

S.48.2.10.

作製年月日	昭和48年2月9日
作製者	

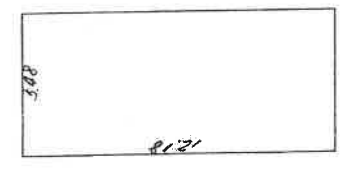


建物図面



道路

1階平面図

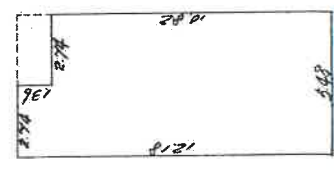


求積

$12.18 \times 3.48 = 66.7464$

1階床面積 66.74^{m²}

2階平面図



求積

$12.18 \times 3.48 = 66.7464$
 $10.82 \times 3.48 = 37.2536$
 63.0200

2階床面積 63.02^{m²}

縮尺	1/200
----	-------

(本文裏面)

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8月19日 大阪法務局

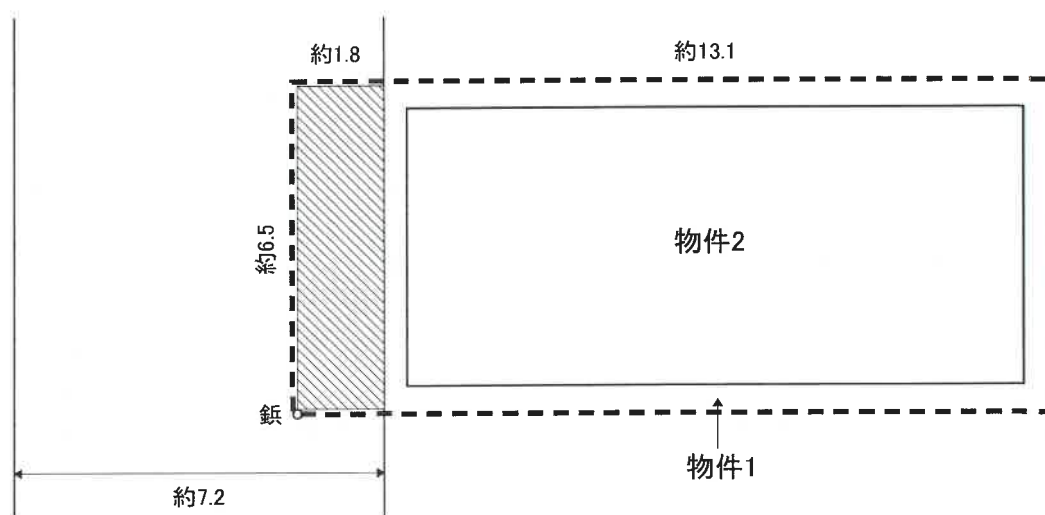
登記官

土地建物位置関係図

(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。

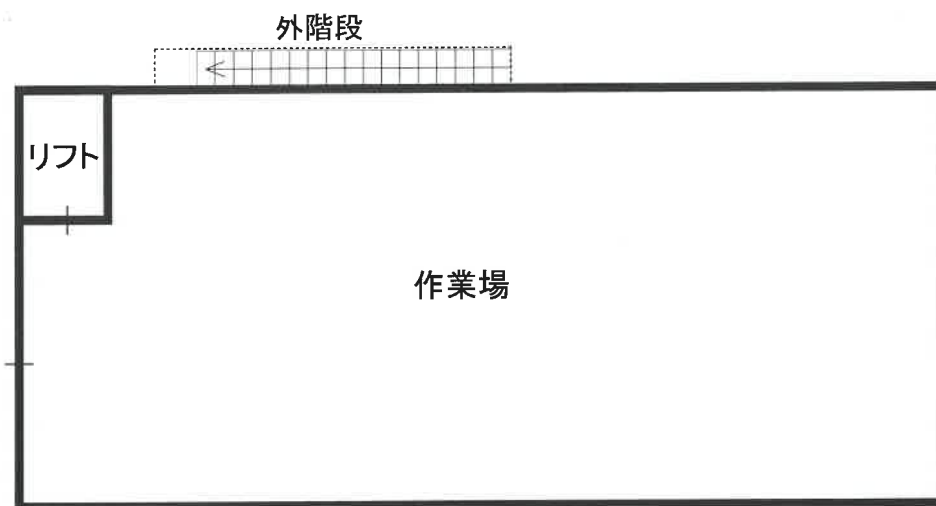
(単位:m)



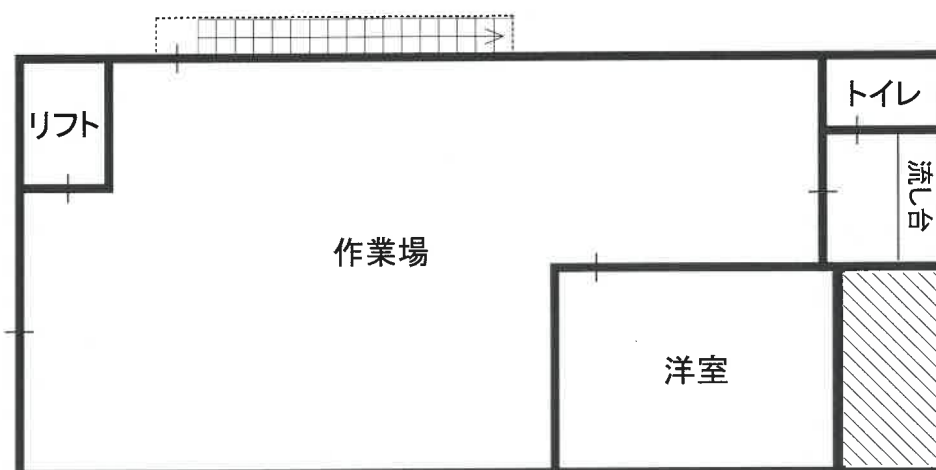
道路負担部分: 約12㎡

間取略図

1階



2階



未登記増築部分: 約3.72㎡

