

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 ☐ 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。
- 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□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。
- 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□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 7月29日

大阪地方裁判所第14民事部

裁判所書記官 岩 崎 由香利

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 8月13日 午前 9時00分から 令和 7年 8月20日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 8月26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 9月 8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29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）
1～3	6,630,000 5,304,000	一括	1,330,000	66,186	17,365
1	1,500,000				
2	750,000				
3	4,380,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 門真市四宮三丁目
 地 番 92番
 地 目 宅地
 地 積 65.00平方メートル
- 2 所 在 門真市四宮三丁目
 地 番 93番
 地 目 宅地
 地 積 32.50平方メートル
- 3 所 在 門真市四宮三丁目92番地、93番地
 家屋 番号 92番
 種 類 居宅
 構 造 木造スレートぶき3階建
 床 面 積 1階 43.74平方メートル
 2階 43.74平方メートル
 3階 43.74平方メートル
 (現況)
 種 類 居宅・倉庫・事務所



物 件 明 細 書

令和 7年 6月23日

大阪地方裁判所第14民事部

裁判所書記官 岩 崎 由香利

1 不動産の表示

【物件番号1～3】

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1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

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 | 門真市四宮三丁目 |
| | 地 | 番 | 92番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 65.00平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 門真市四宮三丁目 |
| | 地 | 番 | 93番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 32.50平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 門真市四宮三丁目92番地、93番地 |
| | 家屋 | 番号 | 92番 |
| | 種 | 類 | 居宅 |
| | 構 | 造 | 木造スレートぶき3階建 |
| | 床 | 面 | 積 |
| | | 1階 | 43.74平方メートル |
| | | 2階 | 43.74平方メートル |
| | | 3階 | 43.74平方メートル |
| | (現況) | | |
| | 種 | 類 | 居宅・倉庫・事務所 |

令和 7年(ケ)第 97号
令和 7年 4月 17日受理
令和 年 月 日提出
7.5.22

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 | 門真市四宮三丁目 |
| | 地 番 | 92 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 65.00 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 門真市四宮三丁目 |
| | 地 番 | 93 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 32.50 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 門真市四宮三丁目 92 番地、93 番地 |
| | 家屋 番号 | 92 番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 3 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 43.74 平方メートル
2 階 43.74 平方メートル
3 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	門真市四宮3丁目2-46			
土地	物件1・2			
現況地目	☒ 宅地（物件1・2） ☐ 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3			
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：居宅・倉庫・事務所 ☐ 構造： ☐ 床面積：			
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住居・倉庫・事務所（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

表札一体型郵便受けには、所有者の姓（漢字）及び「株式会社アラキ塗装」の表示、1階倉庫南側入口の表札には、「株式会社アラキ塗装」の表示がある。

2 目的土地（物件1・2）の現況について

(1) 目的土地について法務局に地積測量図の備え付けはないが、平成21年に土地区画整理法による換地処分がなされている。公図、建物図面等を基に現地概測したところ、形状は概ね土地建物位置関係図のとおりであり、公簿面積とほぼ一致すると思われるが、正確には専門家の測量を要する。

(2) 物件1及び物件2は、2筆一体で目的建物の敷地をなしている。

(3) 目的土地の接面道路は、建築基準法上の道路である。

(4) 物件2南側に車検切れの軽自動車（所有者及び使用者は株式会社アラキ塗装）が、物件1南東側に塗装業に使用されると思われる資材（塗料の缶・ポリタンク・脚立等）などが積み上げられており、北東側隣接地上に越境している可能性がある。

3 目的建物（物件3）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り、1階北側が事務所、東側が倉庫として利用されている。よって登記上の種類は「居宅」であるが、現況は「居宅・倉庫・事務所」とであると認めた。

(2) 目的建物内部の状況は別紙添付写真のとおりであり、住居部分には家財道具・日常生活用品、1階倉庫には資材・塗料の缶等、1階事務所には事務机、コピー機、書類棚等の動産類が存在する。

(3) 目的建物内でペットを飼育していた形跡がみられ、排泄物等の汚れや引っかき傷と思われる内装材の剥離等の損傷が著しく、強い動物臭も感じられた。

(4) 上記のほか、目的建物には経年相当の劣化、損耗が認められた。

(5) 目的建物には大量の動産類があり、目視による確認が出来なかった箇所も多く、これらの箇所に損傷が存する可能性がある。

4 その他

(1) 当職は、目的建物に照会文書等を、令和7年4月23日及び30日に差し置き、5月1日に投函したが、所有者等から連絡はなかった。また郵便受けには郵便物が滞留していた。

(2) 1階事務所扉の上部に建設業の許可票（株式会社アラキ塗装）が存在したが、門真市ホームページにて確認したところ、現在（令和6年9月30日時点）は許可業者として登録されておらず、インターネットに掲載されている株式会社アラキ塗装の固定電話に電話をしても「設備の故障又は電源が入っていない」とのアナウンスが流れるだけであった。また1階倉庫に掲示してあるカレンダーは西暦2023年のものであり、事務所内には事業用の書類やファイルは存在したが、現在も営業しているようには見えなかった。住居スペースについても、人の出入りがあるようには見受けられなかった。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執 行 官 の 意 見

目的物件の占有関係

立入調査の結果等から、目的建物は所有者が住居・倉庫・事務所（空き家）として使用・占有しているものと認めた。

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4月21日 9:15-9:40	大阪法務局 北大阪支局	公図等調査
7年4月21日 10:50-10:55	中之島図書館	物件確認
7年4月23日 9:45-10:00	門真市役所	道路及び課税関係調査
7年4月23日 10:15-10:30	物件所在地	物件及び占有確認、照会文書等差置き
7年4月24日	執行官室	占有資料調査、ライフライン調査
7年4月30日 14:15-14:20	物件所在地	在宅要請書差置き
7年5月1日 11:45-12:45	物件所在地	立入調査（評価人帯同）
7年5月1日 14:35-14:40	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5月1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、解錠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

(5枚目)

土地建物位置関係図

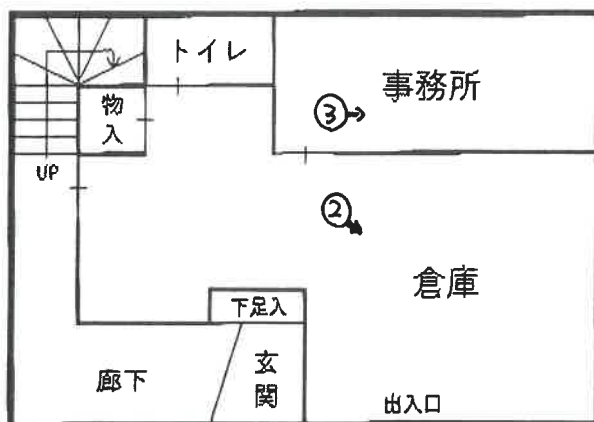


（検尺は概測である）

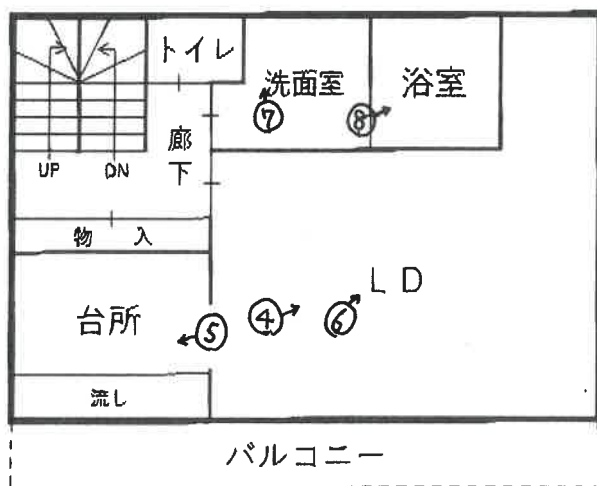
（ 6 枚目）

（←○写真撮影位置・方向）

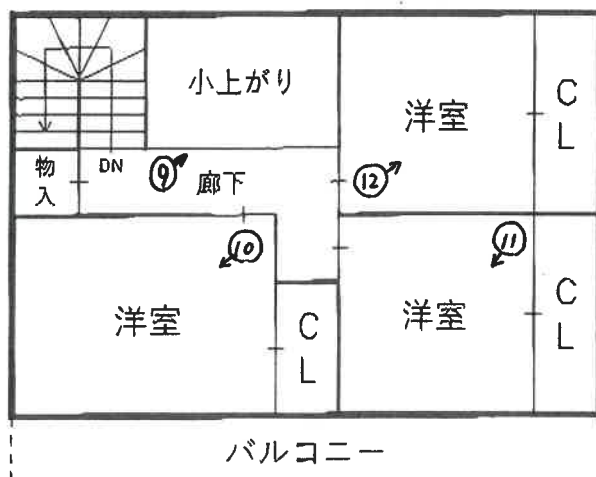
間取略図



1 階



2 階



3 階

1 目的建物



2



3



(9 枚目)

4



5



(10 枚目)

6 床の汚損



7



(// 枚目)

8



9



(12 枚目)

10



11



(13 枚目)



令和7年（ケ）第97号
令和7年5月1日 現地調査
令和7年6月2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

高橋 洋子 印

第1 評価額

一 括 価 格	
金 6,630,000円	
内 訳 価 格	
物件 1	金 1,500,000円
物件 2	金 750,000円
物件 3	金 4,380,000円

- 1 一括価格は、物件1～3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・2の内訳価格は物件3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3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	特記事項参照
2	所 在 地 番 地 目 地 積	物件目録記載のとおり	特記事項参照
3	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	物件目録記載のとおり	特記事項参照
番号	特 記 事 項		
1・2	1. 物件1・2土地は、2筆一体で物件3建物の敷地として利用されている。よって、土地の個別的要因は、2筆一体の現況を前提として把握した。 2. 地積測量図は備え付けられていないが、平成21年に土地区画整理法による換地処分がなされている。公図及び建物図面を基に現地概測したところ、現況と登記は概ね符合するものと思われる。 3. 物件1土地及び物件2土地の車庫部分に塗装業に使用と思われる資材（塗料等の缶、ポリタンク、脚立等）が積み上げられており、北東側隣接地上にはみ出している可能性が考えられる。また、車検切れの軽自動車1台も置かれている。		
3	1. 建物図面を基に現地概測したところ、現況と登記は概ね符合するものと思われる。 2. 目的建物の1階は、北側が事務所、東側が倉庫として利用されている。よって、登記上の種類は「居宅」であるが、現況は「居宅・倉庫・事務所」である。 3. 目的建物の倉庫部分には、塗装業で使用と思われる資材（塗料の缶等）が大量に置かれており、事務所部分には、机、本棚、コピー機等の動産類が置かれていた。 また、居宅部分には、家財道具や日用品、衣類等の大量の動産類が散乱していた。		

	4. 居宅部分においてペットを飼育していた形跡が認められ，排泄物等の汚れや引っ掻き傷と思われる内装材の剥離等の損傷が著しく，強い動物臭も感じられた。 5. 前記のとおり，目的建物内には大量の動産類が残置されており，目視による確認が出来なかった箇所も多く，これらの箇所に損傷等が存する可能性が考えられる。
--	---

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・2）

位置・交通	京阪本線		大和田駅	南東方	道路距離	約1,500m
	(別添「位置図」参照)					
	京阪バス		南野口停留所	北東方	道路距離	約550m
付近の状況	第二京阪道路至近背後において、事業所、工場、駐車場、小規模一般住宅が混在する地域。地域に特段の変動要因は認められず、当面現況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	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、産業誘導区域、四宮土地区画整理事業（施行済）等				
画地条件	規模	97.50㎡（物件1・2合計）				
	形状	略長方形				
	間口・奥行	間口：（南東）約9.5m・奥行：約10m				
	高低差等	接面道路とは略等高で、概ね平坦である。				
接面道路の状況	南東側	幅員約4.7m市道（側溝含む、四宮57号線、建築基準法第42条第1項第1号）				
	接道状況	中間画地（行止り）				
土地の利用状況等	現況	住宅・倉庫・事務所の敷地				
	南東側	道路				
	北東側	事業所等				
	北西側	工場等				
	南西側	住宅				
供給処理施設	上水道	あり				
	ガス配管	あり				
	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	旧住宅地図によると、昭和44年～昭和50年は白地、昭和52年～平成3年は事業所等、平成18年は駐車場の記載が認められた。現在、目的土地周辺に土壌汚染対策法上の要措置区域等は存しないが、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	防災関連情報（洪水、土砂災害、ため池、液状化、避難所等）については、地方自治体及び国土交通省が公開しているハザードマップ等による確認が望ましい。なお、ハザードマップ等の情報は更新される場合があること、各種被害の想定区域外において被害が発生する可能性があること、想定以上の規模の被害が発生する可能性があることに注意を要する。					

2 建物の概況及び利用状況等（物件3）

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) 経過年数 経済的残存耐用年数	平成19年12月1日新築 約18年 約7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	クロス、ボード等
	天 井	クロス、ボード等
	床	フローリング、クッションフロア、土間等
	設 備	電気設備、給湯設備、給排水設備等
	その他	特になし
床面積（現況）	延131.22㎡ 増築は認められず、現況と登記数量は同じである。	
現況用途等	階 層	3階建
	現況用途	居宅・倉庫・事務所
	間 取	居宅部分は3LDKである。
品 等	普通	
保守管理の状態	経年による汚損、劣化が認められた外、以下の損傷等が認められた外、ペットによるものと思われる排泄物跡や内壁の剥離等の損傷が認められた。 なお、前記のとおり、建物全体に大量の動産類が存しており、目視による確認が出来ていない箇所が多く、これらの箇所に損傷が存する可能性が考えられる。	
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおりである。	
特 記 事 項	1. 建築確認（有）・検査済証（有） 2. 目的建物について、建築時期・構造・種類等の要因を踏まえ、現地調査を行った結果、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。 3. 目的建物の内外に置かれている塗料等は、産業廃棄物としての処理が必要となる可能性が高く、正確には専門業者による調査及び見積等を要する。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1・2（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	建付地価格等 (円) (千円未満四捨五入) オ (ア×イ×ウ×エ)
1	108,000	1.00	65.00	0.90	6,318,000
2	108,000	1.00	32.50	0.90	3,159,000
計					9,477,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 門真-18

公示価格等 107,000円/㎡ × 時点修正 100.8/100 × 標準化補正 100/101 × 地域格差 100/99 = 標準画地価格 108,000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 (※1)	規模	形状	その他	総合 (相乗積)
	1.01	1.00	1.00	1.00	1.01

(※1) 方位

◇地域格差：	街路 (※2)	接近 (※3)	環境 (※4)	行政	総合 (相乗積)
	1.03	0.98	0.98	1.00	0.99

(※2) 幅員

(※3) 駅距離

(※4) 供給処理施設の状態

イ 個別格差：	接面・方位 (※5)	規模	形状	その他	総合 (相乗積)
	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00

(※5) 方位 +3, 行止り ▲3

ウ 地積： 登記数量を採用した。

エ 建付減価： 土地と建物の適応の状態を考慮した。

② 物件3（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)
3	200,000	131.22	0.17	4,461,000

ウ 現価率

経過年数 約18年 , 観察減価 45%

経済的残存耐用年数 約7年 , 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7年 / (経過年数約18年 + 経済的残存耐用年数7年) } × (1 - 0.45)

= 0.17

※ 観察減価は、中古建物に係る市場の特性 (▲30%)、保守管理の状態 (▲10%)、複合用途 (▲5%) 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) (1①オ) 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	6,318,000	0.50	法定地上権	3,159,000
2	3,159,000	0.50	法定地上権	1,580,000
計				4,739,000

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	6,318,000	－ 3,159,000		0.68	0.70		1,500,000
2	3,159,000	－ 1,580,000		0.68	0.70		750,000
3	4,461,000	＋ 4,739,000	1.00	0.68	0.70	0	4,380,000
一括価格 (合計)							6,630,000

ウ 占有減価

本件の場合不要。

エ 市場性修正

以下の減価要因を考慮し、市場性修正率を 0.68 (相乗値) と判定した。

- ・アスベスト含有建材の使用可能性を完全に排除出来ないこと (▲3%)
- ・産業廃棄物を含む残置物の処分に、期間及び費用を要するリスクが考えられること (▲30%)

注：リスク減価であり、処分費相当額を減価するものではない。

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-18

所 在 : 門真市島頭3丁目385番2「島頭3-21-10」
価 格 : 107,000円/㎡
位 置 : 京阪本線 大和田駅 南東方 約1,800m (道路距離)
価格時点 : 令和7年1月1日
地 積 : 92㎡
供給処理施設 : 水道, ガス
接面街路 : 西側約6.1m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 : 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 : 4,268,160円 (土地)
物件2 : 2,134,080円 (土地)
物件3 : 3,666,638円 (建物)

第7 附属資料

- 1 受命物件の位置図
- 2 公図写
- 3 建物図面・各階平面図写
- 4 土地建物位置関係図
- 5 間取略図

以 上

物 件 目 録

- 1 所 在 門真市四宮三丁目
 地 番 92番
 地 目 宅地
 地 積 65.00平方メートル

- 2 所 在 門真市四宮三丁目
 地 番 93番
 地 目 宅地
 地 積 32.50平方メートル

- 3 所 在 門真市四宮三丁目92番地、93番地
 家屋 番号 92番
 種 類 居宅
 構 造 木造スレートぶき3階建
 床 面 積 1階 43.74平方メートル
 2階 43.74平方メートル
 3階 43.74平方メートル

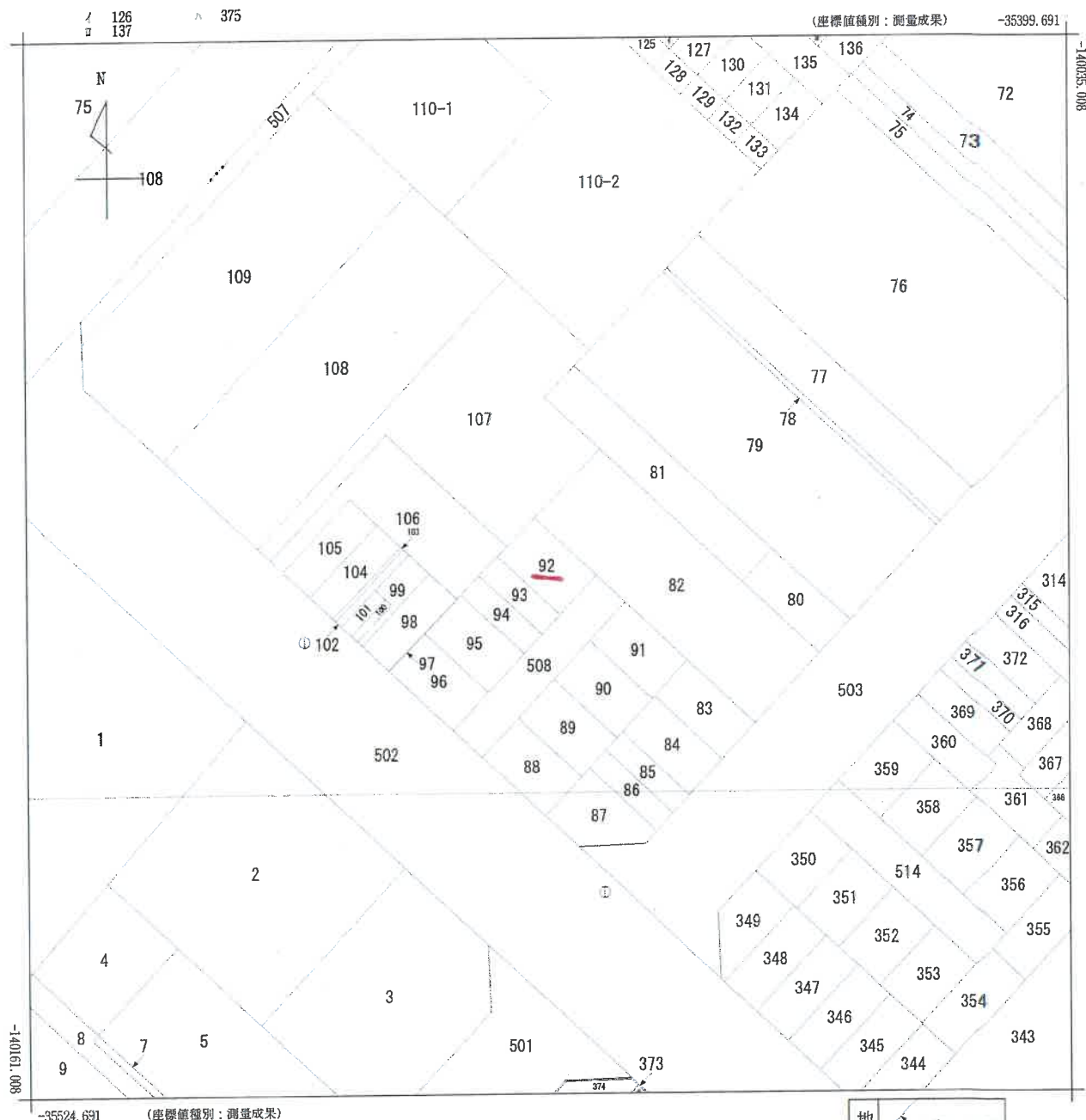




1 : 12,000 相当
地図使用承認(C)マップル第7-036号

地図上の1センチは約120メートル
印刷中心は 東経 135度36分37秒 北緯 34度44分13秒

表示年月日：2025/04/21



地番区域見出
四宮1丁目
四宮3丁目

請 求 部 分	所 在		門真市四宮 3 丁目					地 番		92番	
出 力 尺 寸	1/500		精 度 区 分	甲一	座標系 番号又 は記号	Ⅵ	分類	地図(法第 1 4 条第 1 項)		種類	土地区画整理所在図
作 成 年 月 日	平成21年10月1日					備 付 年 月 日 (原図)	平成21年11月9日		補 記 事 項		

登記年月日: 平成19年12月4日

4100701



各階平面図

平成19年12月4日登記建物図面

H.19.12.4.

家屋番号 6-2-4番8-

92番各階平面図

建物の所在 門真市大字上馬伏6-2-4番地8、6-2-4番地12、6-2-4番地13、6-2-4番地

(仮換地) 東部大阪都市計画部管轄土地図面管理番号18街区10-9面地、10-15面地

四宮3丁目92-2外



11-1-1 11-4-1-1

10-8

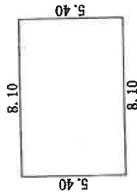
9

10-1

求積表

8.10 × 5.40 = 43.7400
合計 43.7400
床面積 43.74 m²

1階~3階
(各階同型)



作成者

土地

縮尺 1/250



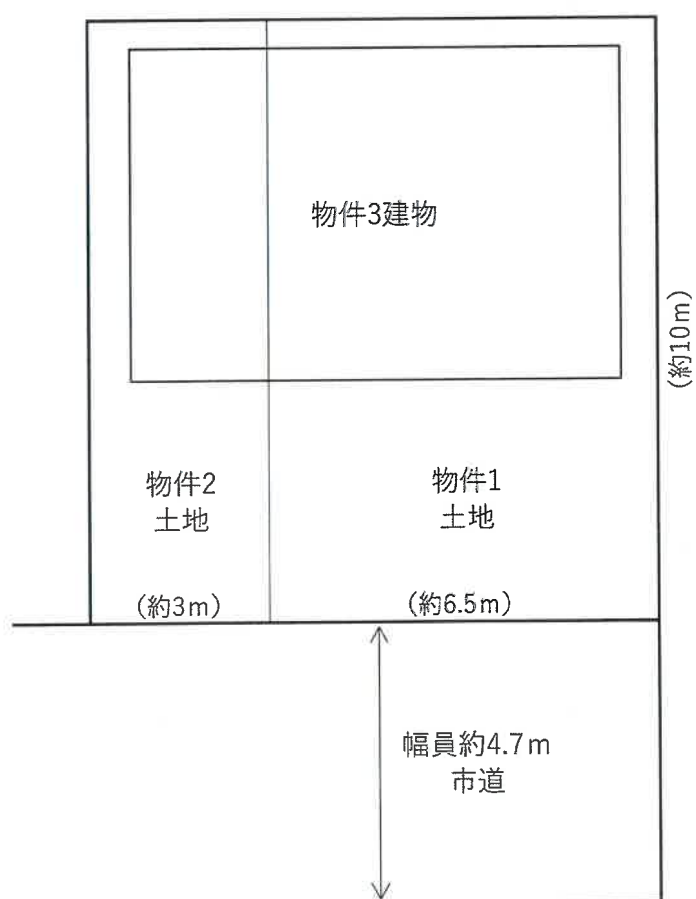
申請人

縮尺 1/500

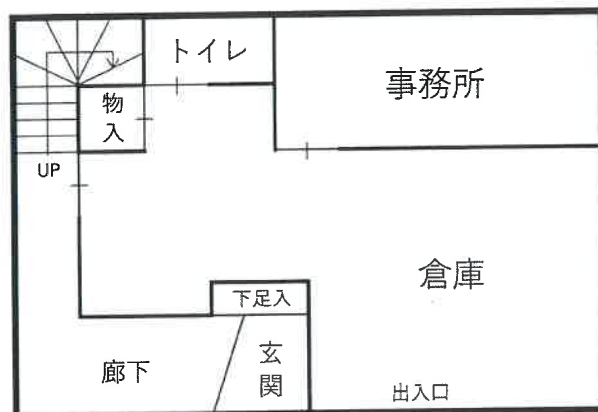
(大阪土地家屋調査士会)

建物図面・各階平面図写
(原図縮小)

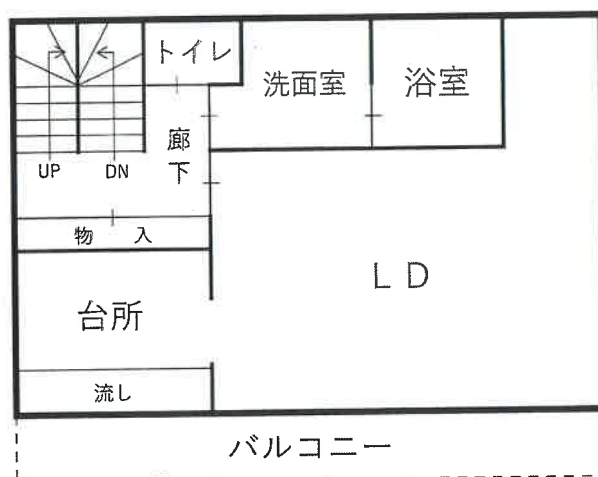
土地建物位置関係図



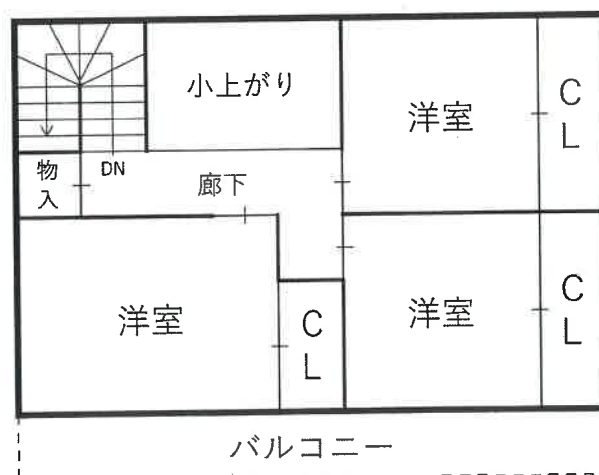
間取略図



1 階



2 階



3 階