

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 ☐ 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)	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	住所	〒	
	(フリガナ)		
	氏名		
	性別	☐ 男性 ☐ 女性	
2	生年月日	☐ 昭和 ☐ 平成 ☐ 西暦 年 月 日	
	住所	〒	
	(フリガナ)		
	氏名		
3	性別	☐ 男性 ☐ 女性	
	生年月日	☐ 昭和 ☐ 平成 ☐ 西暦 年 月 日	
	住所	〒	
	(フリガナ)		
4	氏名		
	性別	☐ 男性 ☐ 女性	
	生年月日	☐ 昭和 ☐ 平成 ☐ 西暦 年 月 日	
	住所	〒	

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 7月29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 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, 2	1, 150, 000 920, 000	一括	230, 000	8, 349	2, 886
1	530, 000				
2	620, 000				



物 件 目 録

1 所 在 門真市宮野町
 地 番 6 4 7 番 6
 地 目 宅地
 地 積 3 9 . 6 4 平方メートル

2 (一棟の建物の表示)

所 在 門真市宮野町 6 4 7 番地 5、6 4 7 番地 6
 構 造 木造陸屋根 2 階建
 床 面 積 1 階 5 6 . 9 6 平方メートル
 2 階 5 6 . 9 6 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 宮野町 6 4 7 番 6
 種 類 居宅
 構 造 木造陸屋根 2 階建
 床 面 積 1 階 2 7 . 4 3 平方メートル
 2 階 2 7 . 4 3 平方メートル

(現況)

構 造 木造スレート葺 2 階建
 床 面 積 1 階 約 3 1 . 4 3 平方メートル
 2 階 約 2 8 . 9 3 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 6月26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

【物件番号1】

売却対象外の土地(地番647番1)を通行のため無償で利用している。

《 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 門真市宮野町
地 番 6 4 7 番 6
地 目 宅地
地 積 3 9 . 6 4 平方メートル

2 (一棟の建物の表示)

所 在 門真市宮野町 6 4 7 番地 5、6 4 7 番地 6
構 造 木造陸屋根 2 階建
床 面 積 1 階 5 6 . 9 6 平方メートル
2 階 5 6 . 9 6 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 宮野町 6 4 7 番 6
種 類 居宅
構 造 木造陸屋根 2 階建
床 面 積 1 階 2 7 . 4 3 平方メートル
2 階 2 7 . 4 3 平方メートル

(現況)

構 造 木造スレート葺 2 階建
床 面 積 1 階 約 3 1 . 4 3 平方メートル
2 階 約 2 8 . 9 3 平方メートル



令和7年(ケ)第35号
令和7年4月2日受理
令和 年 月 日提出
7.5.-2

現況調査報告書

大阪地方裁判所

執行官 平 島 武 彦

(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 門真市宮野町
地 番 6 4 7 番 6
地 目 宅地
地 積 39.64 平方メートル

2 (一棟の建物の表示)

所 在 門真市宮野町 6 4 7 番地 5、6 4 7 番地 6
構 造 木造陸屋根 2 階建
床 面 積 1 階 56.96 平方メートル
2 階 56.96 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 宮野町 6 4 7 番 6
種 類 居宅
構 造 木造陸屋根 2 階建
床 面 積 1 階 27.43 平方メートル
2 階 27.43 平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	門真市宮野町10-19		
土地	物件1		
現況地目	☒ 宅地（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：木造スレート葺2階建 ☒ 床面積：1階約31.43㎡、2階約28.93㎡		
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（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

表札及び郵便受けのいずれにも表示なし

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、公簿面積と概ね一致した。
- (2) 目的土地は、建築基準法上の道路に接面していない。公道に至るには、第三者の土地を通行する必要がある。

3 目的建物の現況について

- (1) 目的建物は、連棟（2棟）式建物の北側部分である。
- (2) 形状は、概ね間取図（概略図）のとおりである。2階東側板間上部から出入りできる屋根裏収納が存在するが、出入口が閉鎖されており、梯子等もないため、内部の状況は確認できなかった。
- (3) 目的建物内部には、家財道具、日用品等が残置されている。
- (4) 目的建物は、全体的に老朽化が進んでおり、床のたわみ、天井板のはがれ等が見受けられるほか、床面の傾きも確認された。
- (5) 目的建物西側において、屋根及び庇が隣地にはみ出している可能性があるが、正確には専門家による調査等を要する。
- (6) 所有者によると数年前まで猫を飼育していたとのことであるが、動物臭は特段感じなかった。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
所有者の破産管財人	1 目的建物は、以前所有者が居住していましたが、現在は転居して空き家の状態です。 2 目的土地及び目的建物は、破産財団から放棄しました。
所有者	1 目的建物は、以前、私が配偶者とともに居住していましたが、現在は転居して空き家の状態です。 2 目的建物前の通路について、通行の契約をしたことはありませんし、通行料の支払いをしたこともありません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過

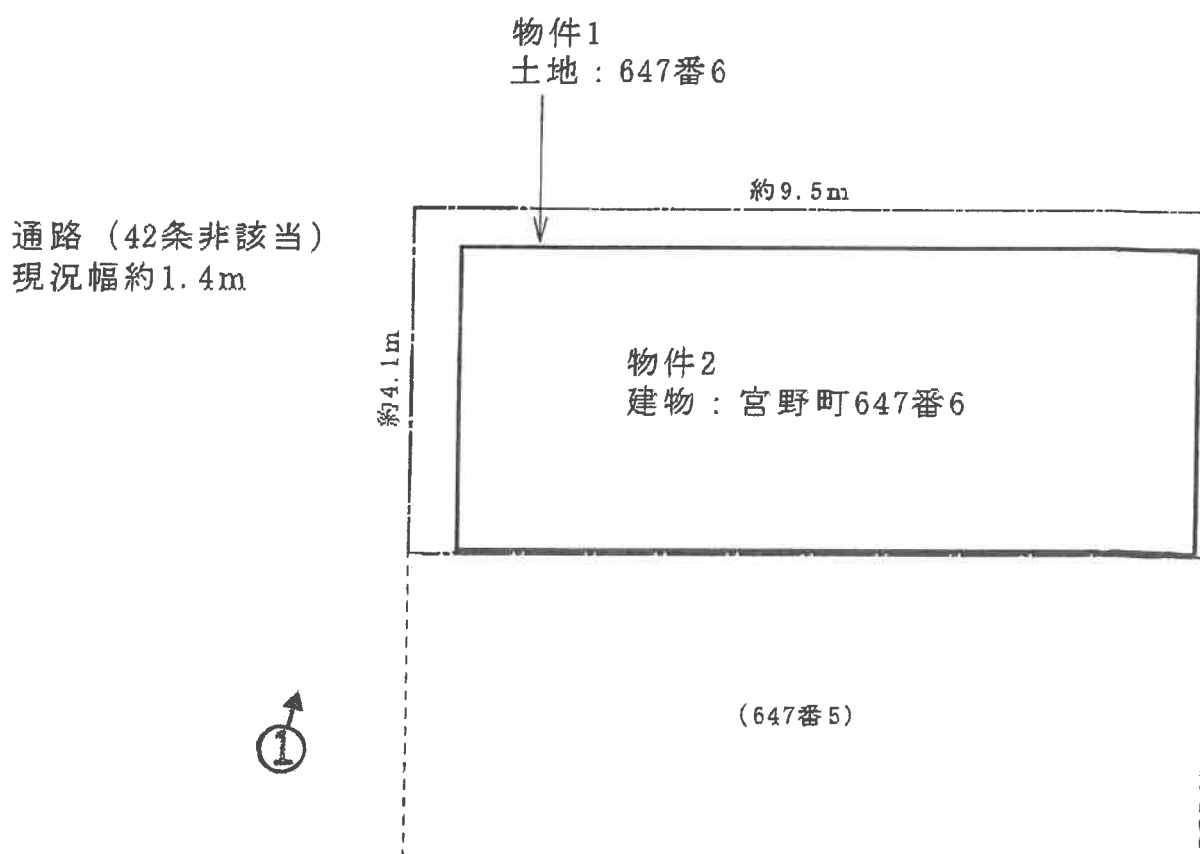
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年 4月 4日 (金) 14 : 10－14 : 20	大阪法務局北出張所	公図等調査
7年 4月 4日 (金) 14 : 40－14 : 50	中之島図書館	物件確認
7年 4月 9日 (水) 11 : 10－11 : 40	門真市役所	道路及び課税関係調査
7年 4月 9日 (水) 11 : 50－12 : 05	物件所在地	物件及び占有確認（不在）、照会書投函
7年 4月 9日 (水) 16 : 30－16 : 40	執行官室	所有者の破産管財人から電話聴取
7年 4月10日 (木)	執行官室	照会書送付（所有者）
7年 4月25日 (金) 9 : 50－10 : 30	物件所在地	立入調査（評価人帯同）、所有者と面談

(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、立会人及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

土地建物位置関係図
令和7年（ケ）35号



（←○写真撮影場所・方向）



①
目的建物



②



③



④



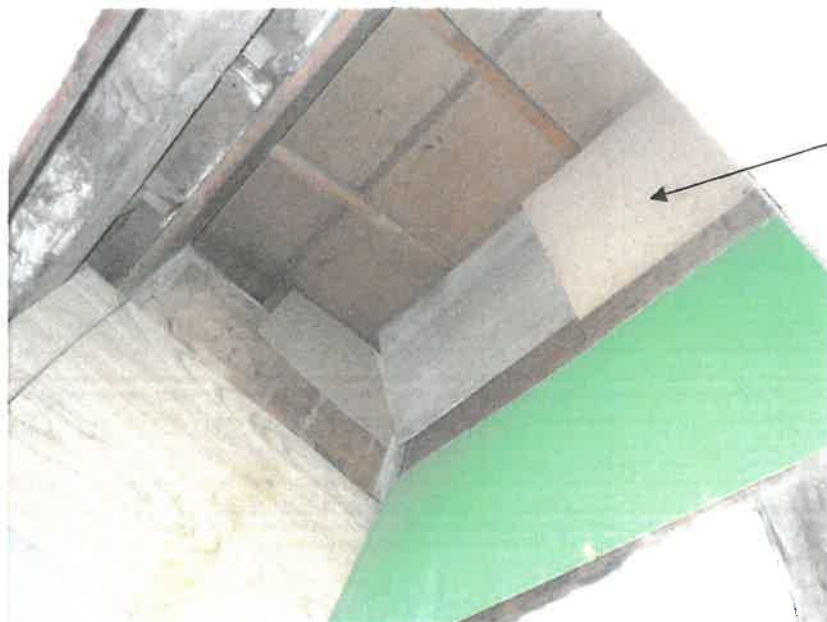
⑤



⑥



⑦



⑧

屋根裏収納への入り口部分



⑨

天井のたわみ

令和 7年（ケ）第35号
令和 7年 4月25日 現地調査
令和 7年 5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

小 笠 裕 也

第1 評 価 額

一 括 価 格	
金 1,150,000 円	
内 訳 価 格	
物件1	金 530,000 円
物件2	金 620,000 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	(一棟の建物の表示) 所 在 構 造 床 面 積 (専有部分の建物の表示) 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	物件目録記載のとおり	下記特記事項記載のとおり
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した。 (2) 西側通路部分(647番1土地)は第三者所有地であり、建築基準法上の道路にも該当しない。 公道から目的土地へは、当該土地を通行する必要がある。		
2	(1) 目的建物の登記上の構造は「木造陸屋根2階建」であるが、現況は「木造スレート葺2階建」である。 (2) 1階東部及び2階南東部に未登記増築部分(約5.5㎡/間取図参照)が存し、現況床面積は、以下のとおりである。 1 階：約31.43㎡(登記面積27.43㎡+未登記増築面積約4.0㎡) 2 階：約28.93㎡(登記面積27.43㎡+未登記増築面積約1.5㎡) 合計：約60.36㎡ (3) 目的建物は、区分所有建物(長屋住宅/現況2戸1棟)のうちの一戸であり、登記記録によると一棟の建物の詳細は以下のとおりである。 〔所 在〕 門真市宮野町 647番地5, 647番地6 〔構 造〕 木造陸屋根2階建 〔床面積〕 1階：56.96㎡ 2階：56.96㎡ 合計：113.92㎡		

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「大和田」駅の北東方約360m（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，店舗付住宅，共同住宅等が混在する地域。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2種中高層住居専用地域	
	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，立地適正化計画「居住誘導区域・都市機能誘導区域」，宅地造成等工事規制区域	
画 地 条 件	規 模	39.64㎡	
	形 状	ほぼ長方形	
	間 口 ・ 奥 行	間口約4.1m，奥行約9.5m	
	高 低 差 等	通路に対し概ね等高に接面している。	
接面道路の状況	西 側	幅員約1.4m舗装通路/他人地（建築基準法第42条非該当）	
	接 道 状 況	中間画地	
土地の利用状況等	現 況	物件2建物の敷地	
	隣 地 の 状 況	東： 住宅 南： 住宅	西： 通路 北： 住宅
供 給 処 理 施 設	上 水 道	あり	
	ガ ス 配 管	不明	
	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。閉鎖登記簿等による確認では，明治時代より複数の個人間で所有権移転の記載が認められ，昭和38年に現在の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小規模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	・ 西側通路部分（647番1土地）は，第三者所有地であり建築基準法上の道路にも該当しない。		

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	昭和38年10月10日 新築（登記記載）
	経 過 年 数	約62年
	経済的残存耐用年数	0年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	スレート葺
	外 壁	モルタル 等
	内 壁	板張り 等
	天 井	板張り 等
	床	板張り，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 60.36㎡	
	登記と異なる部分あり（2頁特記事項記載のとおり）	
現 況 用 途 等	階 層	2階建
	現 況 用 途	居宅
	間 取 り	5 K
品 等	低位	
保守管理の状態	やや劣る	
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) 目的土地は建築基準法上の道路に接面しておらず，対象建物の建替えは原則としてできない。 (2) 2階板間付近上部から出入可能な屋根裏収納が存するが，入口部分はベニヤ板で閉ざされていた。また，当該収納に至る梯子等もなく，屋根裏収納内部の状況は確認できなかった。 (3) 室内外の壁面にひび割れが見られるほか，建物内天井，壁面の仕上げ材のはく離が見られ，床面の破損，撓み，傾きが感じられるなど，建物全体的に相当程度の老朽化が進行している。 (4) 南側隣接建物と壁面が密着している。 (5) 玄関付近の庇及び建物の屋根の一部が，西側隣接地に越境している可能性がある。 詳細については専門家による調査等を要する。 (6) 設備等についての作動確認は行っていない。 (7) 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。 (8) 建築確認（なし/不詳）	

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	143,000	0.57	39.64	0.90	2,908,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

○地価公示 門真-11

$$\text{標準価格} \quad 158,000 \text{ 円/㎡} \times \frac{\text{時点修正} \quad 101.6}{100} \times \frac{\text{標準化補正} \quad 100}{101} \times \frac{\text{地域格差} \quad 100}{111} \div \text{標準画地価格} \quad 143,000 \text{ 円/㎡}$$

◇ 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
	1.01	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.01

(西向き)

◇ 地域格差 :	街路※1	接近※2	環境	行政	将来	その他	相乗積
	1.10	1.01	1.00	1.00	1.00	1.00	1.11

※1 : 通路の幅・系統連続性 (私有地・行止り) を考慮

※2 : 駅接近性を考慮

イ 個別格差 :	接面・方位※1	規模※2	形状	高低差	行政	その他※3	相乗積
	1.01	0.95	1.00	1.00	1.00	0.59	0.57

※1 西向き (標準方位 : 北) を考慮

※2 規模小を考慮

※3 供給処理施設の状態 (▲1), 接面通路の種別及び状況 (▲40) を考慮

ウ 地 積 : 登記数量を採用した。

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	60.36	0.02	241,000

ウ 現 価 率

経過年数 約62年

経済的残存耐用年数 約0年

観察減価 60%

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。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \{ \text{残価率} 5\% + (1 - 0.05) \times \text{経済的残存耐用年数} 0\text{年} / (\text{経過年数} 62\text{年} + \text{経済的残存耐用年数} 0\text{年}) \} \times (1 - 0.6) \\ &= 0.02 \end{aligned}$$

※観察減価は中古建物に係る市場の特性、未登記増築、西側通路への越境の可能性、建物内外部の老朽化の状況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	2,908,000	法定地上権 0.50	1,454,000

(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) カ] 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	2,908,000	△1,454,000		0.52	0.70		530,000
2	241,000	+1,454,000	1.00	0.52	0.70	0	620,000
一括価格(合計)							1,150,000

ウ 占有減価

本件の場合不要。

エ 市場性修正率

接道要件を満たさない築古の連棟式建物である点(▲45)、アスベスト使用可能性リスク(▲3)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)

本件の場合不要である。

第6 参考価格資料

1 地価公示標準地 [門真-11]

所 在	大阪府門真市宮野町175番33「宮野町7-6」
価 格	158,000 円/㎡
位 置	京阪本線 大和田駅の北東方 約300m (道路距離)
価 格 時 点	令和7年1月1日
地 積	105 ㎡
供 給 処 理 施 設	ガス, 水道, 下水
接 面 街 路	西側 幅員約4.6m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
地 域 の 概 要	中小規模の一般住宅が多い既成の住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和6年度)

物 件 1	2,195,937 円
物 件 2	230,472 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 門真市宮野町
地 番 6 4 7 番 6
地 目 宅地
地 積 3 9 . 6 4 平方メートル

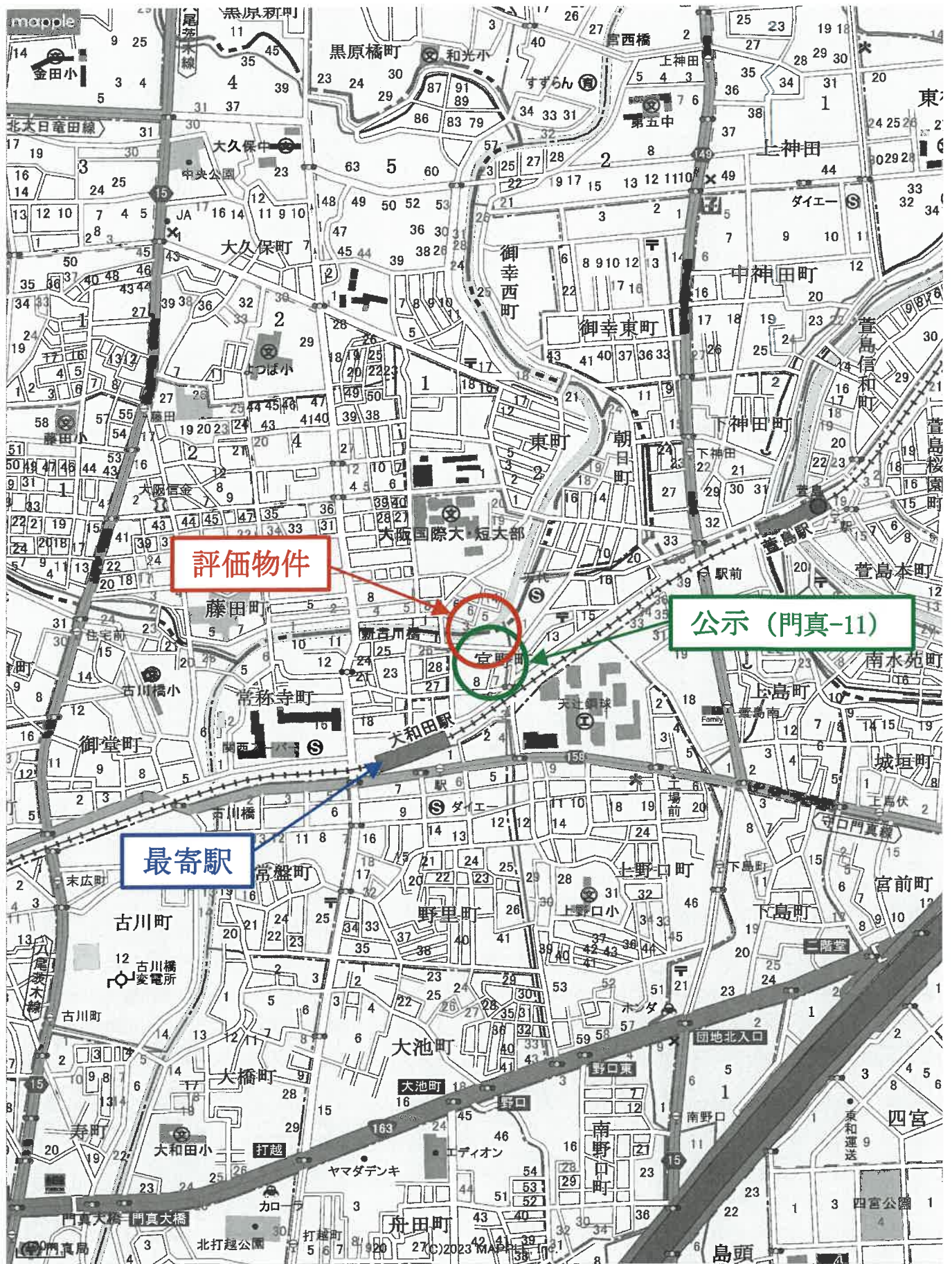
2 (一棟の建物の表示)

所 在 門真市宮野町 6 4 7 番地 5、6 4 7 番地 6
構 造 木造陸屋根 2 階建
床 面 積 1 階 5 6 . 9 6 平方メートル
2 階 5 6 . 9 6 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 宮野町 6 4 7 番 6
種 類 居宅
構 造 木造陸屋根 2 階建
床 面 積 1 階 2 7 . 4 3 平方メートル
2 階 2 7 . 4 3 平方メートル





S=1:10,000

位置図

イ 693-5 ハ 693-14 キ 693-15 コ 187-1
ロ 693-13 ニ 693-15 ケ 647-3



(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



A 宮野町

請求部	所在	門真市宮野町				地番	647番6		
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。

(大阪法務局守口出張所管轄)

令和7年1月16日

東京法務局中野出張所

登記官

請求番号：7-1

(1/1)



公図 (写)

A4版に縮小

登記年月日：平成8年1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。
(大阪法務局守口出張所管轄)
令和7年1月16日 東京法務局中野出張所

A4版に縮小

地積測量図 1/2

新・後
前・新

1750194

地番 647-1-4-5-6-7-8-9
土地の所在 門真市宮野田

測量表

地番	面積	高さ	積算面積
イ	1,720	0.884	1,520.080
ロ	4,000	1.193	4,772.000
ハ	8,413	2.282	19,100.466
ニ	23,392	2.760	64,561.920
ホ	14,685	3.649	53,476.935
ヘ	6,023	1.933	11,653.439
ト	12,974	1.233	15,995.942
合計			173,759.422
測量			86,889

地番	面積	高さ	積算面積
イ	8,951	1.433	12,827.883
ロ	18,073	3.338	60,301.854
ハ	18,073	7.364	133,089.972
合計			254,319.709
測量			127,159.045

地番	面積	高さ	積算面積
イ	19,278	3.282	63,273.140
ロ	19,278	8.973	172,920.609
合計			236,193.749
測量			118,096.874

地番	面積	高さ	積算面積
イ	18,452	3.736	68,827.232
ロ	19,452	3.730	72,556.920
合計			141,384.152
測量			70,692.076

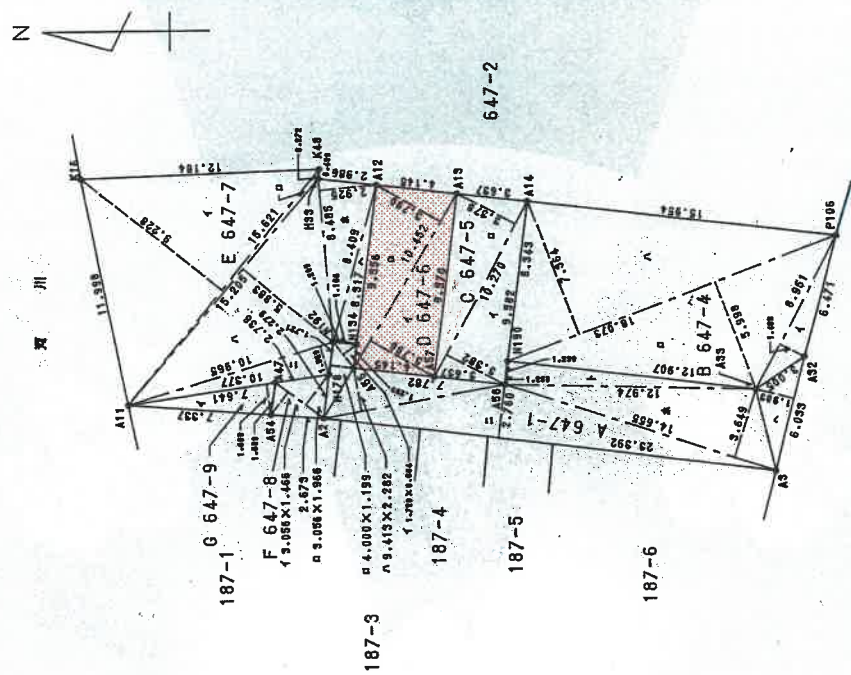
地番	面積	高さ	積算面積
イ	15,631	0.228	3,563.868
ロ	15,631	0.222	3,470.082
ハ	15,631	0.222	3,470.082
ニ	15,631	0.222	3,470.082
ホ	15,631	0.222	3,470.082
ヘ	15,631	0.222	3,470.082
ト	15,631	0.222	3,470.082
合計			23,814.440
測量			11,907.220

地番	面積	高さ	積算面積
イ	2,036	1.458	2,966.448
ロ	3,036	1.458	4,414.488
合計			7,380.936
測量			3,690.468

地番	面積	高さ	積算面積
イ	7,641	1.639	12,524.859
ロ	7,641	1.639	12,524.859
合計			25,049.718
測量			12,524.859

地番	面積
A 647-1	86,889.070 m ²
B 647-4	127,159.045 m ²
C 647-5	236,193.749 m ²
D 647-6	141,384.152 m ²
E 647-7	23,814.440 m ²
F 647-8	7,380.936 m ²
G 647-9	25,049.718 m ²
合計面積	445,471,291.5 m ²

境界線の種類	境界点番号
金属標	A5, A11, K16, A12, A13, P106, A32, A56, A57, A58, M134, M192, M178, A47



作製者

(平成 〇 年 / 月 / 日 作成)

申請人

縮尺 1/250

(大阪土地家屋調査士会)

請求番号：7-2

(1/2)

地積測量図 (写)

登記年月日：平成8年1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。
(大阪法務局守口出張所書庫)
令和7年1月16日 東京法務局中野出張所 登記官

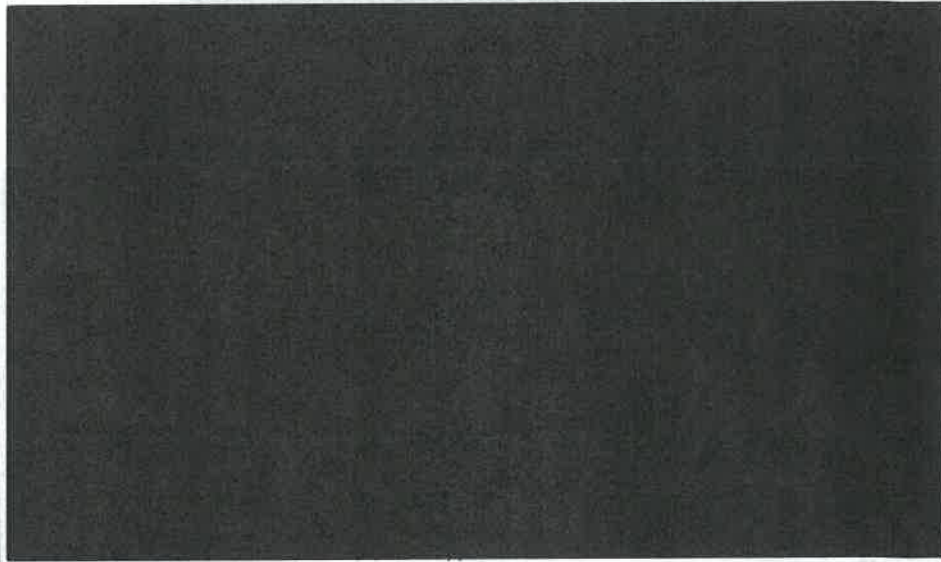
A4版に縮小

1750195

土地の所在

地積測量図

申請人



7分全
H20

作製者 土地家屋調査士	年 月 日 (作成)	申請人	縮尺 1/
----------------	---------------	-----	----------

(大阪土地家屋調査士会)

請求番号：7-2

(2/2)

地積測量図 (写)

登記年月日：平成8年3月8日

これは図面に記号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発)

令和7年1月16日

東京法務局中野出張所

登記簿

475041J
各階平面図

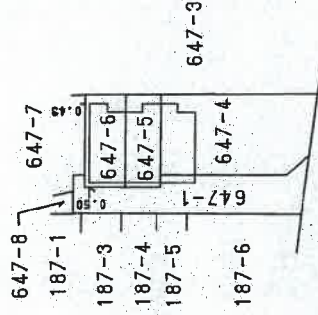
建物図面
各階平面図 8.3.8

01A03FF

家屋番号

建物の所在 門真市宮野町647-4, 647-5, 647-6, 647-7

(一棟の建物)



作製者

年 3 月 7 日(作製)

縮 尺 1/



申請人

縮 尺 1/500

(大阪土地建物管理士会)

請求番号：7-3

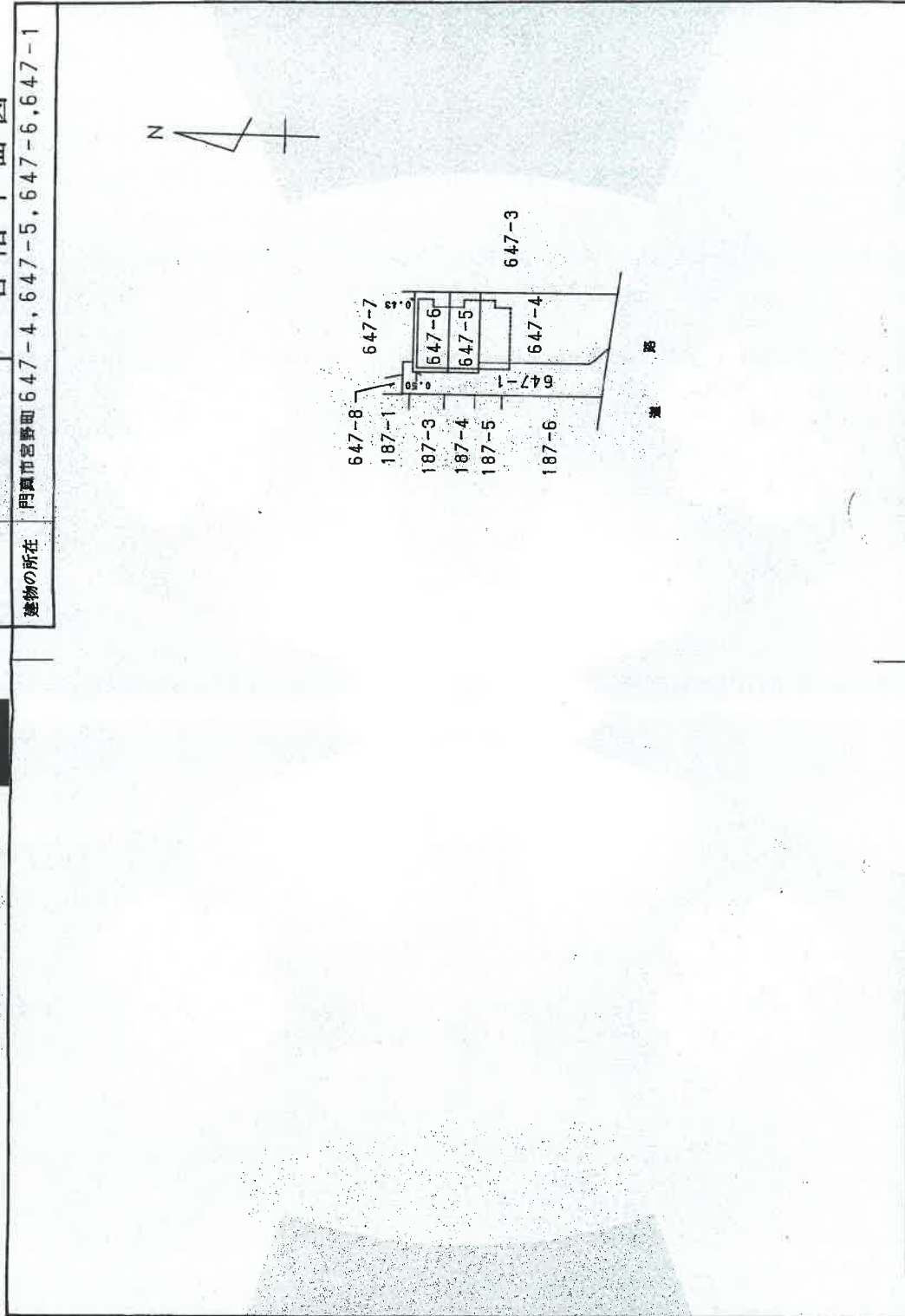
(1/2)

登記年月日：平成8年3月8日

4750414
各階平面図

建物図面 8.3.8
各階平面図

家屋番号	宮野町647-6
建物の所在	門真市宮野町 647-4, 647-5, 647-6, 647-1



作製者



申請人

縮尺

1/



申請人

縮尺

1/



申請人

縮尺

1/



申請人

縮尺

1/



申請人

縮尺

1/



申請人

縮尺

1/



申請人

縮尺

1/



申請人

縮尺

1/



申請人

縮尺

1/



申請人

縮尺

1/



申請人

縮尺

1/



申請人

縮尺

1/



申請人

縮尺

1/



申請人

縮尺

1/



申請人

縮尺

1/



申請人

縮尺

1/



申請人

縮尺

1/



申請人

縮尺

1/



申請人

縮尺

1/



申請人

縮尺

1/



申請人

縮尺

1/



申請人

縮尺

1/



申請人

縮尺

1/



申請人

縮尺

1/



申請人

縮尺

1/



申請人

縮尺

1/



申請人

縮尺

1/



申請人

縮尺

1/



申請人

縮尺

1/



申請人

縮尺

1/



申請人

縮尺

1/



申請人

縮尺

1/



申請人

縮尺

1/



申請人

縮尺

1/



申請人

縮尺

1/



申請人

縮尺

1/



申請人

縮尺

1/



申請人

縮尺

1/



申請人

縮尺

1/



申請人

縮尺

1/



申請人

縮尺

1/



申請人

縮尺

1/



申請人

縮尺

1/



申請人

縮尺

1/



申請人

縮尺

1/



申請人

縮尺

1/



申請人

縮尺

1/



申請人

縮尺

1/



申請人

縮尺

1/



申請人

縮尺

1/



申請人

縮尺

1/



申請人

縮尺

1/



申請人

縮尺

1/



申請人

縮尺

1/



申請人

縮尺

1/



申請人

縮尺

1/



申請人

縮尺

1/



申請人

縮尺

1/



申請人

縮尺

1/



申請人

縮尺

1/



申請人

縮尺

1/



申請人

縮尺

1/



申請人

縮尺

1/



申請人

縮尺

1/



申請人

縮尺

1/



申請人

縮尺

1/



申請人

縮尺

1/



申請人

縮尺

1/



申請人

縮尺

1/



申請人

縮尺

1/



申請人

縮尺

1/



申請人

縮尺

1/



申請人

縮尺

1/



申請人

縮尺

1/



申請人

縮尺

1/



申請人

縮尺

1/



申請人

縮尺

1/



申請人

縮尺

1/



申請人

縮尺

1/



申請人

縮尺

1/

登記年月日：昭和39年2月10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。
(大阪法務局守口出張所管轄)
令和7年1月16日 東京法務局中野出張所 登記官

家屋番号	647-6
建物の所在	187-1 町田市大字野口町187番地1 88595647-4-5-6-1

4750415

登記簿

図面

階

各

階

各

階

面

図

19.2.10

作製年月日	
昭和九年七月式拾日	

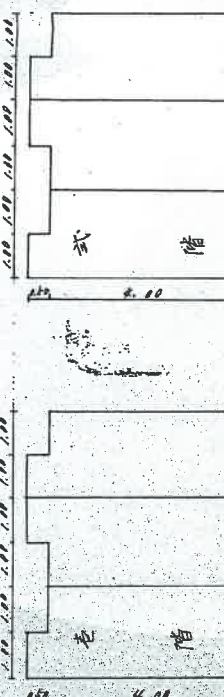
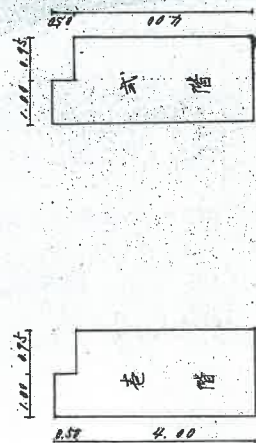
申請人	
-----	--

各階平面図

各階平面図

N

N



(区分) 床積 面積

老棟 床積 面積

老階 $1.00 \times 4.50 = 4.50$
式階 $1.95 \times 4.00 = 7.80$
床面積 12.30

老階 $4.00 \times 6.00 = 24.00$
式階 $1.00 \times 0.50 = 0.50$
床面積 24.50

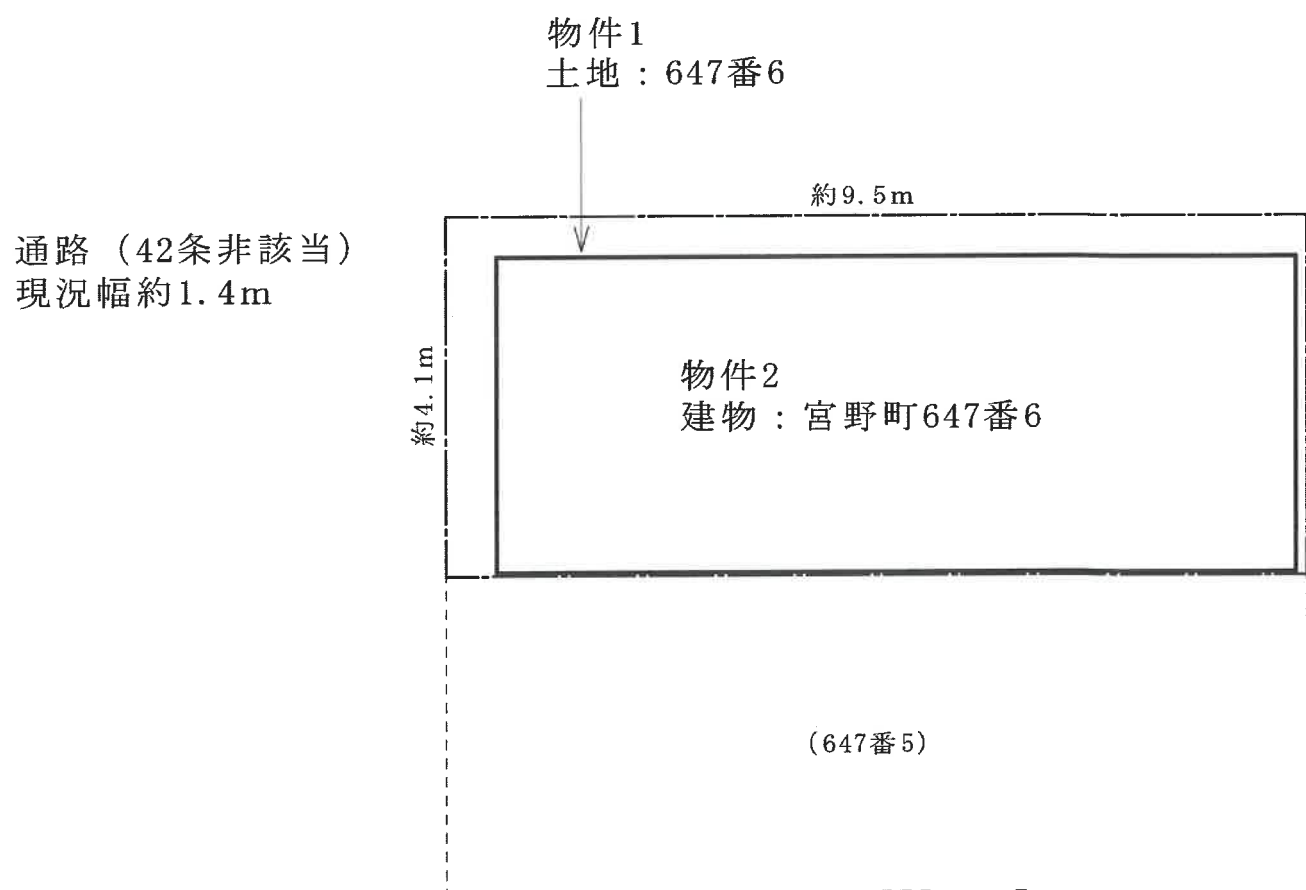
式階 $1.00 \times 4.50 = 4.50$
床面積 8.30

合計床面積 51.00

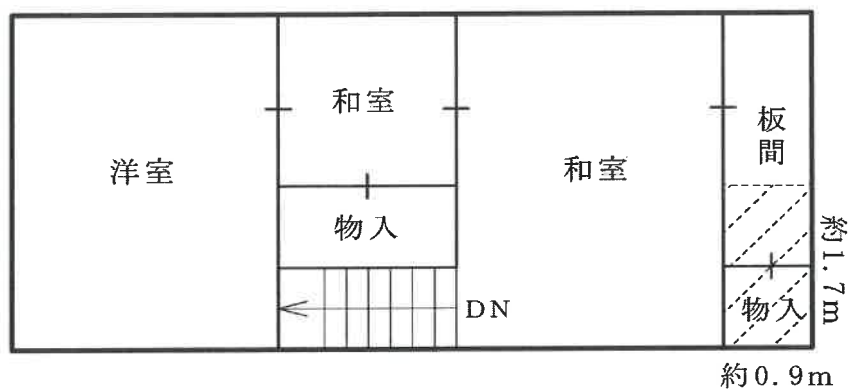
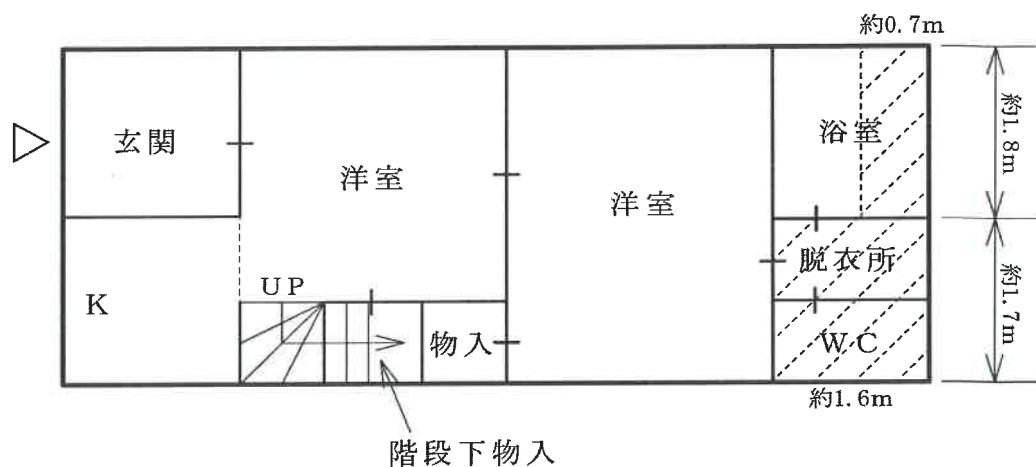
合計床面積 16坪6合

縮尺 1/200

昭和九年七月式拾日



土地建物位置関係図



未登記増築部分
(約5.5㎡)

1階：約1.8m × 約0.7m + 約1.7m × 約1.6m ≒ 約4.0㎡

2階：約1.7m × 約0.9m ≒ 約1.5㎡



間取図 (概略)