

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 ☐ 令和
物件番号	
陳述	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」に記載のとおりです。(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。
買受申出人(個人)	(陳述書作成日) 令和 年 月 日 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 年()第 号 ☐ 令和
物件番号	
陳述	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」に記載のとおりです。(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。
買受申出人(法人)	(陳述書作成日) 令和 年 月 日 法人の所在地 法人の名称 代表者氏名 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
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

- 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10月 7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10月22日 午前 9時00分から 令和 7年10月30日 午後 5時00分まで
開札期日 場 所	令和 7年11月 6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11月19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10月 7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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	4,980,000 3,984,000	一括	1,000,000	45,658	11,518
1	2,970,000				
2	2,010,000				



物 件 目 録

1 所 在 守口市金田町二丁目
地 番 95番40
地 目 宅地
地 積 51.36平方メートル

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

2 所 在 守口市金田町二丁目95番地40
家屋 番号 95番40
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 30.80平方メートル
2階 30.80平方メートル
3階 30.80平方メートル

所有者 A



物 件 明 細 書

令和 7年 9月 1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 守口市金田町二丁目

地 番 95番40

地 目 宅地

地 積 51.36平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

2 所 在 守口市金田町二丁目95番地40

家屋 番号 95番40

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 30.80平方メートル

2階 30.80平方メートル

3階 30.80平方メートル

所有者 A



令和 7年(ケ)第 242号
令和 7年 7月 23日受理
令和 年 月 日提出
7.8.20

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 守口市金田町二丁目
- 地 番 95番40
- 地 目 宅地
- 地 積 51.36平方メートル
- 共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1
- 2 所 在 守口市金田町二丁目95番地40
- 家屋 番号 95番40
- 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 30.80平方メートル
2階 30.80平方メートル
3階 30.80平方メートル
- 所有者 A



不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	守口市金田町2丁目19-28			
土地	物件1			
現況地目	☒ 宅地（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・車庫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 所有者及び所有者の亡親の姓（ローマ字）
- (2) 郵便受けの表示 所有者及び所有者の亡親の姓（ひらがな）

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) 目的土地は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には該当しない（詳細は評価書を参照されたい）。

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類が存在する。
- (4) 目的建物3階廊下の天井部に屋根裏収納の出入口があるが、開閉するための棒を紛失しているとのことで、収納内部は目視できていない。
- (5) 建具の建付けが悪く、開閉しにくい扉があった。
- (6) 目的建物の電気メーターと西側隣家の電気メーター、および目的建物のダクトと東側隣家の電気メーターが、それぞれお互い隣地上に越境し合っている可能性がある。
- (7) 目的建物の内壁や床面に汚れ及び損傷等がみられた。また2階ダイニングの床面に損傷がみられたほか、目的建物には全体に経年相当の劣化、損耗が認められた。
- (8) 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等が存する可能性がある。

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

(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
■ A	1、目的建物は、私が家族とともに住居として使用しています。 2、目的建物は、増築していません。 3、目的建物に雨漏り等の不具合はありません。 4、屋根裏収納の開閉用の棒を紛失していて開けることができません。そもそも屋根裏収納は使っていません。 5、目的土地上に駐車してある車は私のものです。 6、1階のトイレは使っていませんが、壊れてはいないと思います。 7、表札に表記している姓は親のものですが、もう何年も前に亡くなっておりません。 8、目的建物は私の所有ですが、目的土地は妻Bとの共有となっています。 9、北側道路については、私道ということを今まで知りませんでした。使用ルールや使用料等はありません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4枚目)

執 行 官 の 意 見

目的物件の占有関係

関係人の陳述、提示文書及び立入調査の結果から、目的建物は所有者が、住居・車庫として使用、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
7 年 7 月 2 4 日 18:55-19:00	中之島図書館	物件確認
7 年 7 月 2 5 日 9:20-9:25	大阪法務局 北大阪支局	公図等調査
7 年 7 月 2 5 日 10:10-10:25	守口市役所	道路及び課税関係調査
7 年 7 月 2 5 日 11:20-11:30	物件所在地	物件及び占有確認、Aと面談、照会文書交付
7 年 8 月 8 日 9:50-10:30	物件所在地	立入調査（評価人帯同）、Aと面談

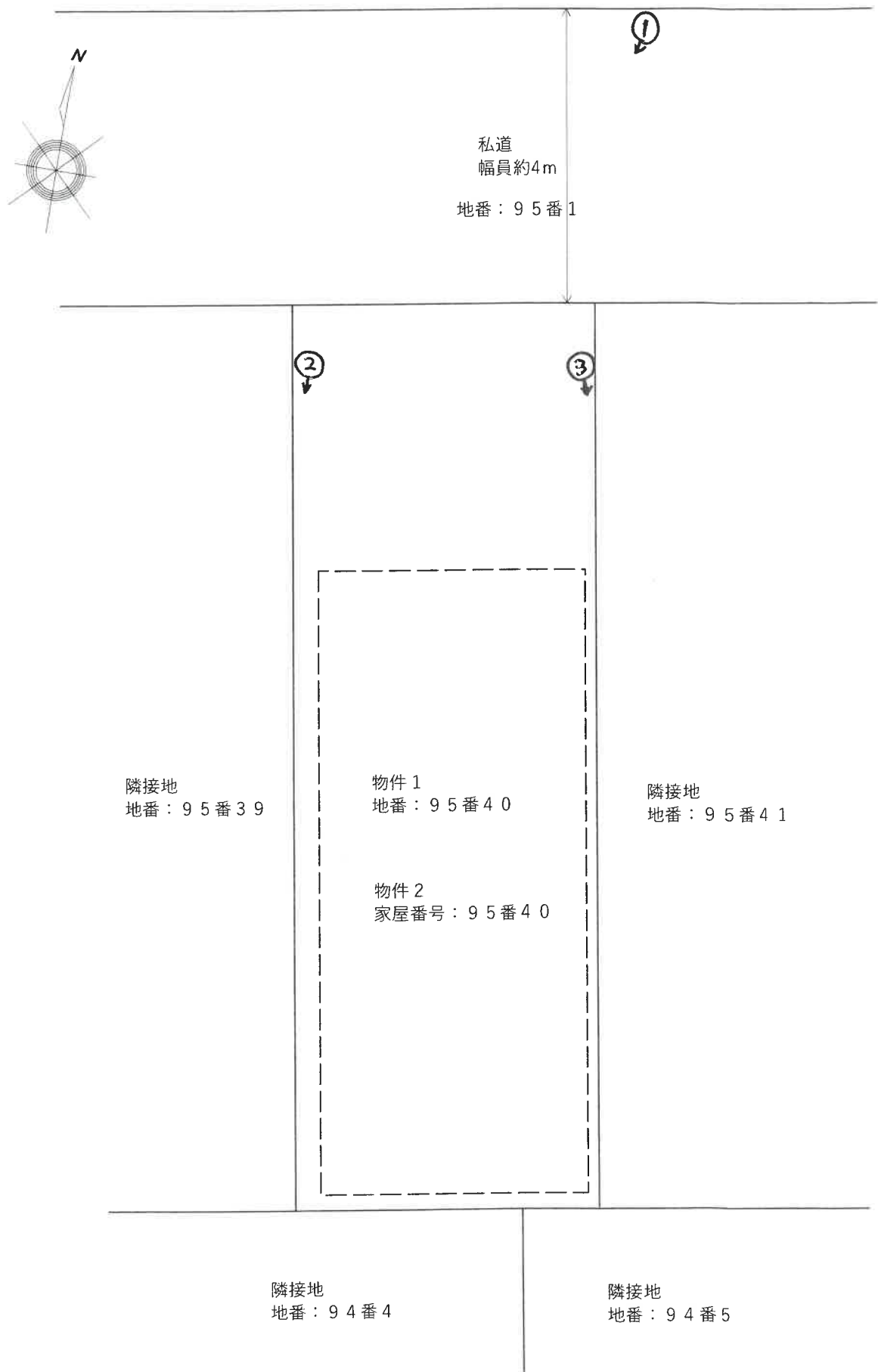
(特記事項)

- ☐ 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 を立ち合わせ、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

(6枚目)

土地建物位置関係図



(検尺は概測である)

(7 枚目)

(←○写真撮影位置・方向)

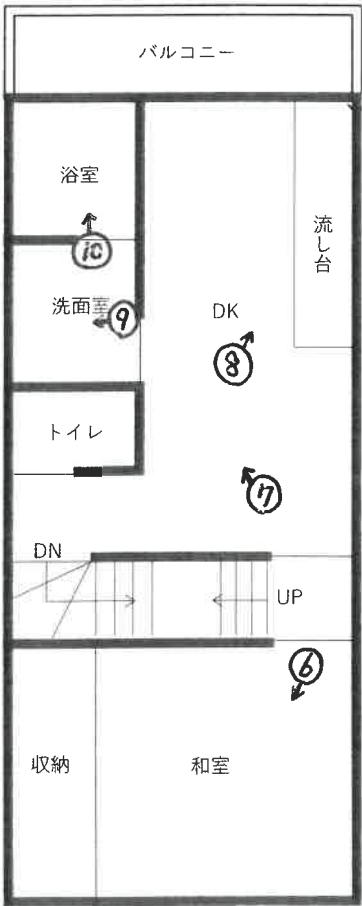
間取略図



【1階】



【2階】



(←○写真撮影位置・方向)

間取略図



【3階】



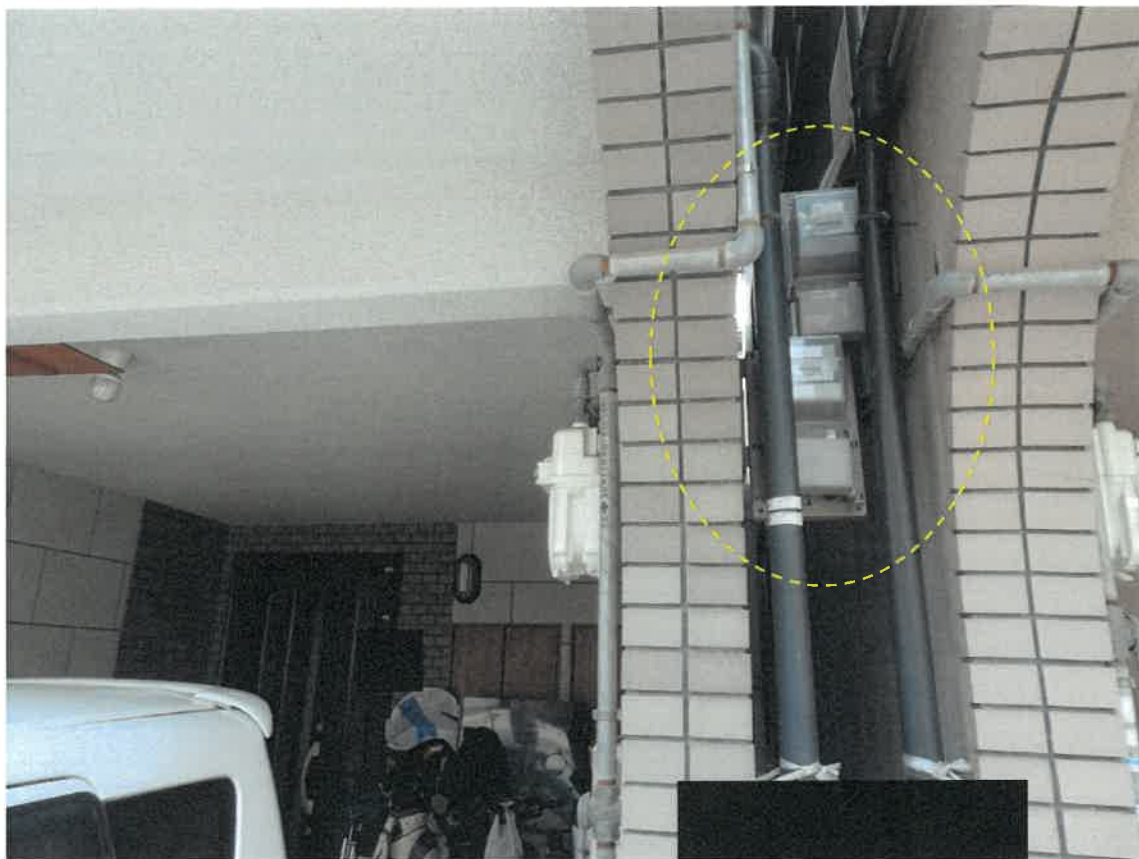
(←○写真撮影位置・方向)

(9 枚目)

1 目的建物



2 越境可能性あり（電気メーター）



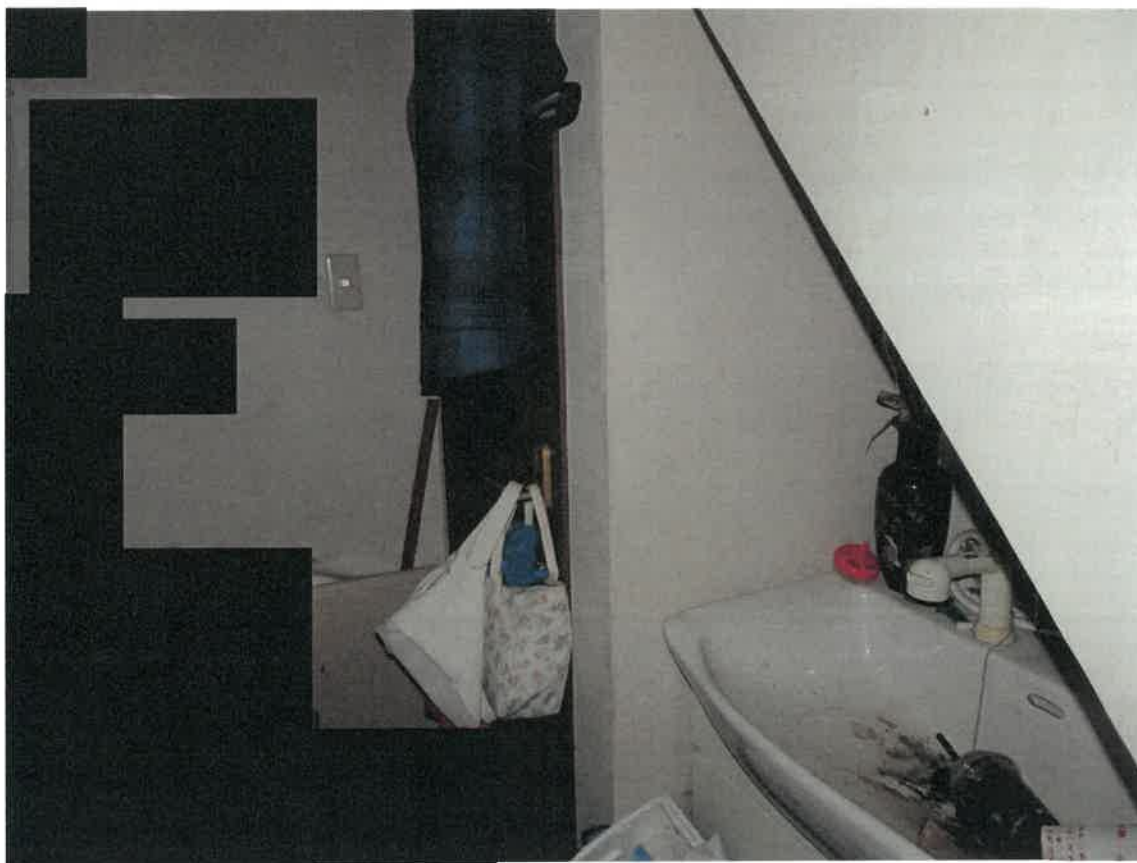
3 越境可能性あり（ダクト、電気メーター）



4



5



(12 枚目)



7 床面の損傷



8



9



(14 枚目)

10



11



(15 枚目)

12



13



(16 枚目)

14 屋根裏収納出入口



令和7年（ケ） 第242号
令和7年8月8日 現地調査
令和7年8月20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

池木 俊博

第1 評価額

一括価格	
金 4,980,000円	
内訳価格	
物件1	金 2,970,000円
物件2	金 2,010,000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	同左
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	目的土地の位置、形状、規模等について実地調査を行った結果、法務局備付の地積測量図と現況は概ね一致することを確認した。ただし、境界等を明示するものを確認できない状況での概測には一定の限界があるため、正確な地積を確定するには専門家の測量が必要である。		
2	(1) 現地で概測を行った結果、法務局備付の建物図面と現況は、その形状及び床面積とも概ね一致を確認した。なお、正確な床面積を確定するには専門家の測量が必要である。 (2) 目的建物の電気メーター及び西側隣接建物の電気メーターが相互に越境している可能性がある。また、目的建物のダクトと東側隣接建物の電気メーターが相互に越境している可能性がある。		

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）

位置・交通	大阪メトロ谷町線・大阪モノレール線 大日駅 北東方 道路距離 約1.5km （別添「位置図」参照） 最寄バス停 京阪バス 金田バス停 南東方 道路距離 約350m	
付近の状況	小規模な戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域	
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	第二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
	その他の規制	・立地適正化計画（居住誘導区域、東部都市機能誘導区域） ・日影規制（4m/4h-2.5h） ・宅地造成等工事規制区域（市内全域） ・ハザードマップ（洪水）（寝屋川流域洪水リスク：浸水深0.5m未満、淀川洪水浸水想定区域：浸水深3.0m～5.0m及び浸水深0.5m～3.0m）
画地条件	規模	51.36㎡
	形状	長方形
	間口・奥行	間口約4.1m・奥行約12.4m
	高低差等	北側道路とは概ね等高に接面、平坦地。
接面道路の状況	北側	幅員約4m私道（建築基準法第42条に規定されている道路ではない）
	接道状況	中間画地
土地の利用状況等	現況	戸建住宅の敷地
	東側	戸建住宅
	西側	戸建住宅
	南側	戸建住宅
	北側	道路
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	目的土地の登記簿・閉鎖登記簿・土地台帳等及び過去の住宅地図による地歴調査の結果、目的土地及び周辺土地は「印刷工場」として利用されていた地歴を確認した。目的土地が所在する街区に関して、調査時点において法令上の有害物質使用特定施設及び土壌汚染対策法上の要措置区域等の指定はない。ただし、土壌汚染の端緒が確認されるため、本評価において当該要因を考慮する。なお、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目的土地は周知の埋蔵文化財包蔵地「大庭北遺跡」に含まれている。建築行為等にあたっては、文化財保護法に規定された届出等の手続きが必要となる。守口市役所で聴取したところ、周辺において過去に本発掘調査が実施されているとのことである。目的土地に関しても、土地の掘削工事を伴う場合には本発掘調査が必要となる可能性が否定できない。 ②目的土地が北側で接面する道路は、私有地（地番：95番1，地目：宅地，地積：69.84㎡，所有者：個人）である。 当該道路は建築基準法第42条に規定されている道路ではない。目的土地において再建築する場合には接道要件が問題となるが、当該道路は「建築基準法第43条第2項第2号許可の運用方針」に適合する蓋然性が高く、接道要件に関してはクリアできるものと推定される。ただし、当該許可の確定的な情報に関しては現時点で不明であり、具体的な建築プランを作成したうえで、建築審査会の同意を得る必要がある。なお、ライフラインの再設置などのために私有地部分の所有権者の承諾を得る必要があるなど、建築計画を実施するためには課題事項が存在する。 ③守口市水道局での調査によると、上水道については他人地を介在して私設の水道管が設置されており、再建築にあたっては、付け替えが必要となる。同時に東側隣接地の付け替えも合わせて必要となる旨を聴取した。
----------------	--

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) 平成12年6月20日新築
	経過年数	約25年
	経済的残存耐用年数	約10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	ビニールクロス等
	天 井	ビニールクロス等
	床	フローリング、畳等
	設 備	電気、給排水、衛生等
	その他	3階の廊下に屋根裏収納の出入口が存在するが、収納内部を目視により確認できなかった。
床面積（現況）	延 92.40㎡ 登記数量に比して、特に増築等は認められない。	
現況用途等	階 層	3階建
	現況用途	居宅・車庫
	間取り	後記、「間取略図」参照
品 等	普通	
保守管理の状態	保守管理の状態はやや劣る。内壁や床面の一部に汚れや損傷が確認されたほか、建物全体としては経年相当の劣化、損耗が認められる。	
建物の利用状況	現況調査報告書のとおり。	
特 記 事 項	①建築計画概要書により建築確認済証の交付を確認できたが、検査済証の交付は確認できなかった。 ②アスベスト含有建材が使用されているか否かは不明である。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設備等の稼働の状況を確認したものではない。	

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 オ	建付地価格(円) (千円未満四捨五入) オ(ア×イ×ウ×エ)
1	126,000	0.90	51.36	0.90	5,242,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 守口-4

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\ 136,000\text{円/㎡} & \times 103.0/100 & \times 100/102 & \times 100/109 & \rightleftharpoons 126,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇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）
1.02 方位+2	1.00	1.00	1.00	1.02

◇地域格差：

街路	接近	環境	行政	総合（相乗積）
1.03 幅員等+3	0.99 駅距離-1	1.05 周辺利用状況+5	1.02 容積率+2	1.09

イ 個別格差：

接面・方位	規模	形状	その他	総合（相乗積）
0.90 接道条件-10	1.00	1.00	1.00	0.90

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：建物と敷地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	180,000	92.40	0.16	2,661,000

ウ 現価率

経過年数	約25年
経済的残存耐用年数	約10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。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \{ \text{残価率} 5\% + (1 - 0.05) \times \text{経済的残存耐用年数} 10\text{年} / (\text{経過年数} 25\text{年} + \text{経済的残存耐用年数} 10\text{年}) \} \times (1 - 0.5) \\ &\rightleftharpoons 0.16 \end{aligned}$$

※ 観察減価は保守管理の状態及び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	5,242,000	0.10	場所的利益	524,000

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	5,242,000	－ 524,000		0.90	0.70		2,970,000
2	2,661,000	＋ 524,000	1.00	0.90	0.70	0	2,010,000
一括価格 (合計)							4,980,000

ウ 占有減価

本件の場合不要。

エ 市場性修正

周知の埋蔵文化財包蔵地に係る要因 (▲5%)、土壤汚染の可能性 (▲5%) を考慮して、市場性修正を (総合：総和) ▲10%と査定した。

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-4

所 在 : 守口市金田町2丁目46番5「金田町2-12-15」
価 格 : 136,000円/㎡
位 置 : 大阪メトロ谷町線外 大日駅 北東方 約1.7km (道路距離)
価格時点 : 令和7年1月1日
地 積 : 53㎡
供給処理施設 : 水道, ガス, 下水
接面街路 : 東 6.7m 市道
用途指定等 : 第二種住居地域 (建ぺい率60%, 容積率200%)、準防火地域
地域の概要 : 中小規模住宅が多く見られる住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和7年度)

物件1 : 3,471,936円
物件2 : 2,682,734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 土地建物位置関係図
- 5 建物図面・各階平面図 (写)
- 6 間取略図

以 上

物 件 目 録

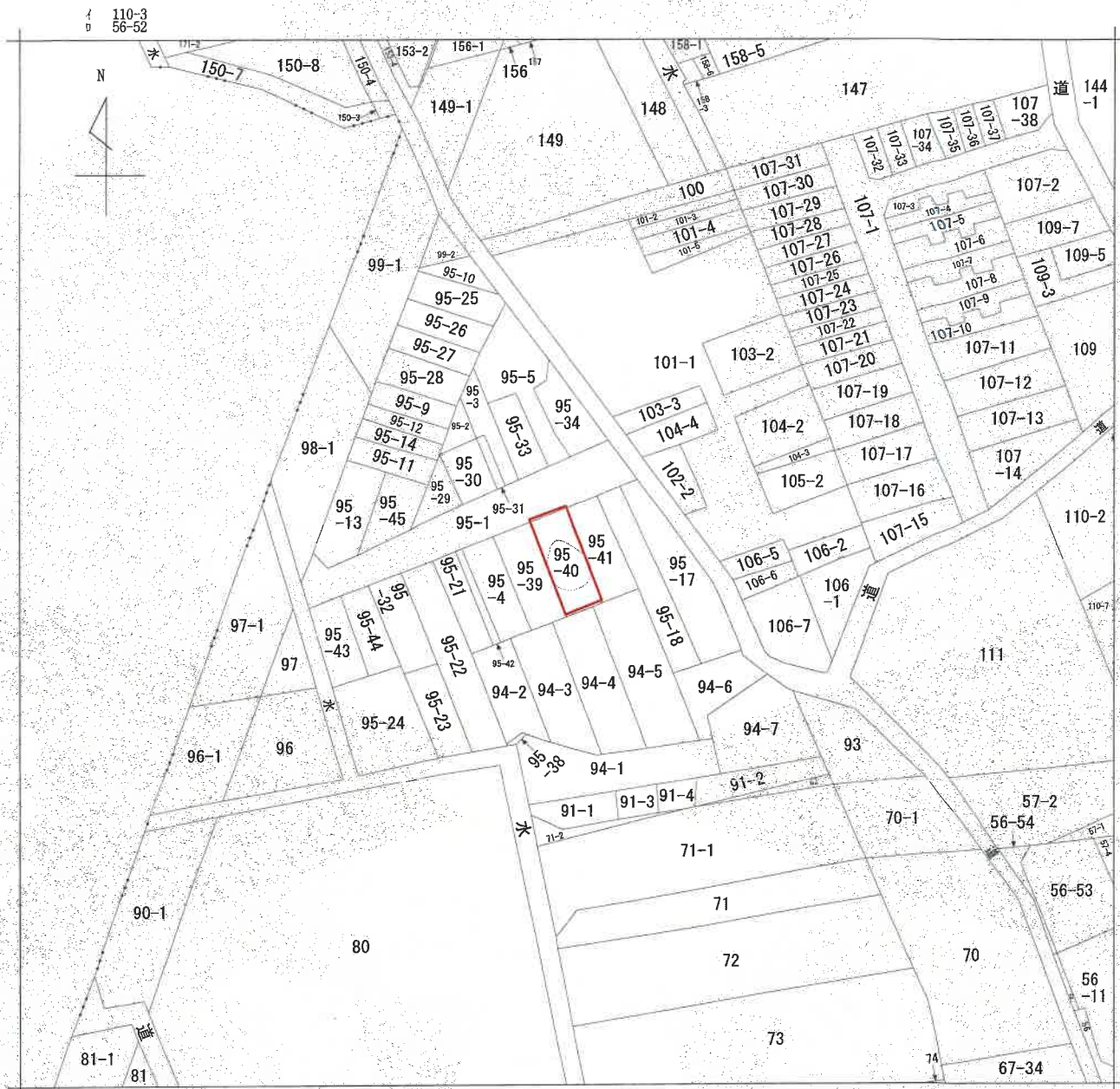
- 1 所 在 守口市金田町二丁目
- 地 番 95番40
- 地 目 宅地
- 地 積 51.36平方メートル
- 共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1
- 2 所 在 守口市金田町二丁目95番地40
- 家屋 番号 95番40
- 種 類 居宅・車庫
- 構 造 木・鉄筋コンクリート造スレート葺3階建
- 床 面 積 1階 30.80平方メートル
2階 30.80平方メートル
3階 30.80平方メートル
- 所有者 A



受命物件の位置図



縮尺: 約10,000分の1



(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
金田町
2丁目

請 求 部	所 在	守口市金田町二丁目				地 番	95番40		
出 力 縮 尺	縮尺不明	精 度 区 分		座 標 系 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6月6日

大阪法務局

地図整理番号：M46739

登記官

(1/1)

A4サイズに縮小

登記年月日：平成12年4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6月6日 大阪法務局

A4サイズに縮小

2340163

前「95-4」後・新「95-4」95-39~95-41

地積測量図

12.4.10

守口市金田町2丁目

座標求積表

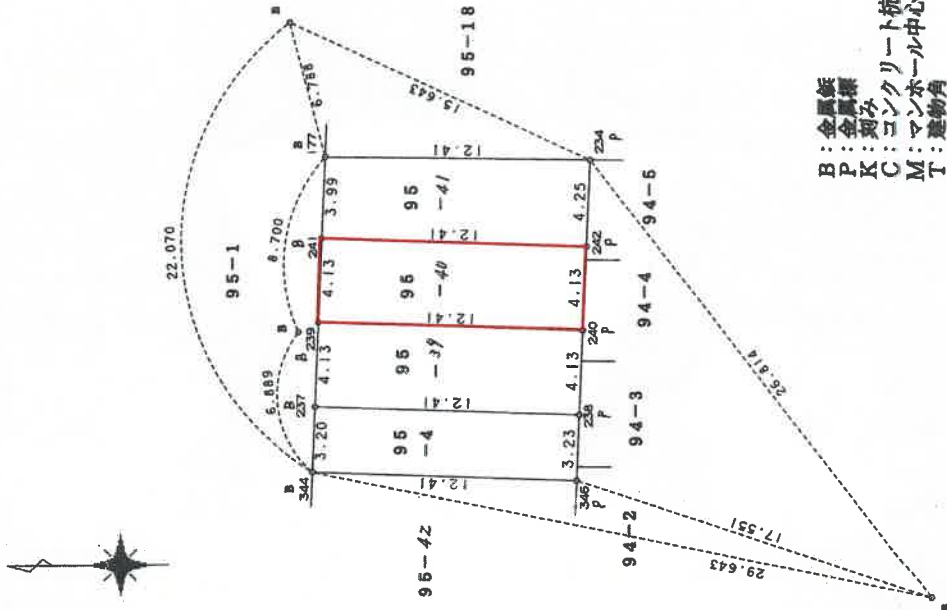
地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	距
95-4	344	99.337	93.141	-1143.401638	12.41
	346	86.953	92.650	-1161.050198	3.23
	238	86.825	95.881	1177.031332	12.41
	237	99.229	96.346	1207.364736	3.20
			倍面積	79.944232	
			倍面積	39.972160	
			地積	39.97	m ²

地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	距
95-39	237	99.229	96.346	-1179.281016	12.41
	238	86.825	95.881	-1205.079660	4.13
	240	86.661	100.015	1224.198789	12.41
	239	99.065	100.480	1262.892130	4.13
			倍面積	102.730243	
			倍面積	51.3651215	
			地積	51.36	m ²

地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	距
95-40	239	99.065	100.480	-1229.890772	12.41
	240	86.661	100.015	-1257.047415	4.13
	242	86.497	104.150	1274.808545	12.41
	241	98.901	104.615	1314.859884	4.13
			倍面積	102.730242	
			倍面積	51.3651210	
			地積	51.36	m ²

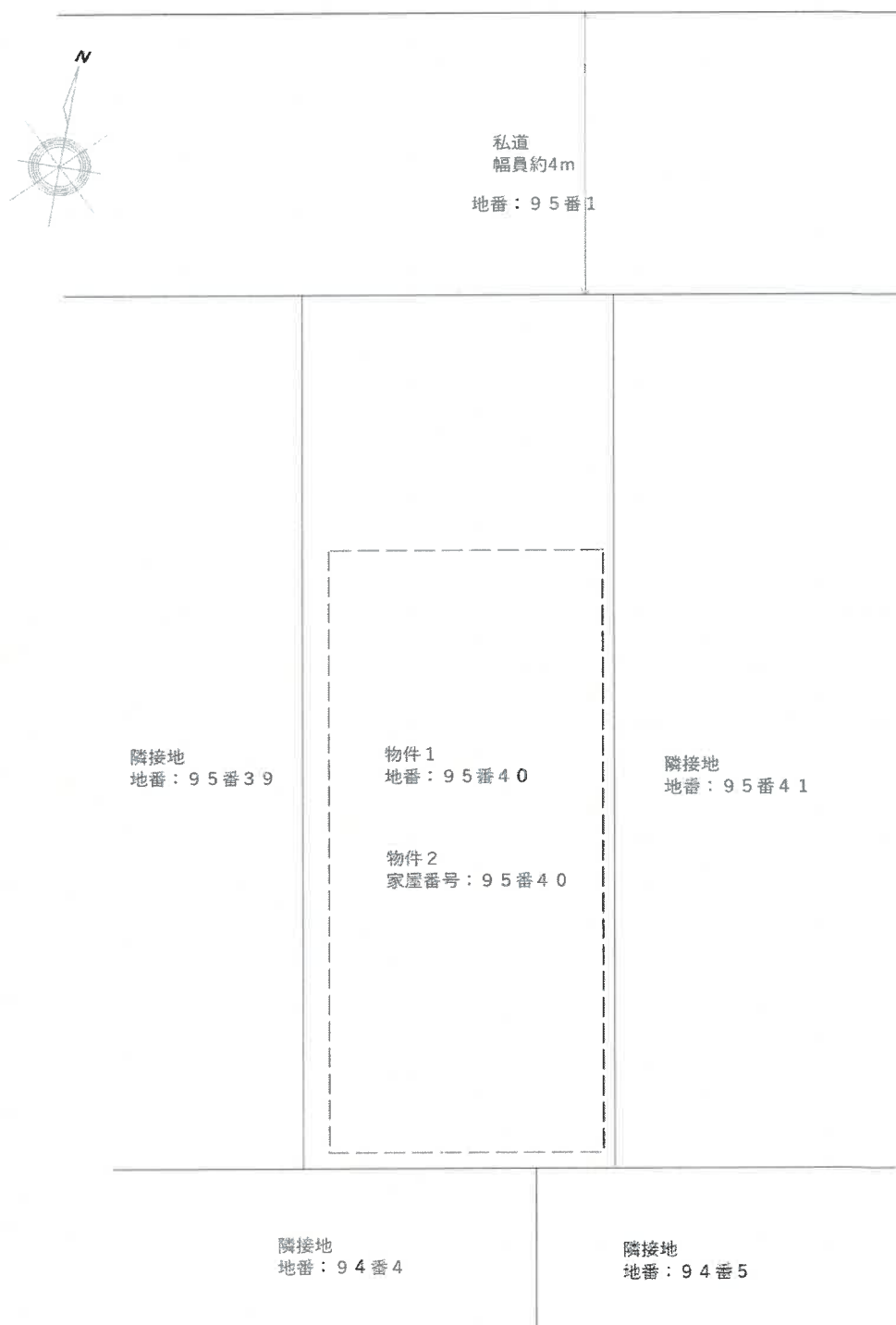
地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	距
95-41	241	98.901	104.615	-1281.085388	12.41
	242	86.497	104.150	-1309.508707	4.25
	234	86.328	108.404	1327.484752	12.41
	177	98.742	108.609	1365.573130	3.99
			倍面積	102.463787	
			倍面積	51.2318935	
			地積	51.23	m ²

集計 193.9342520 m²



B: 金庫
P: 金庫
K: 角
C: コンクリート杭
M: マンホール中心
T: 建物角

作製者	土地家屋調査士	申請人	縮尺	1/250
		(大阪土地家屋調査士会)		



登記年月日：平成12年6月22日

5340312
各階平面図

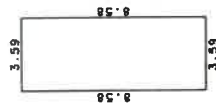
建物図面
各階平面図 H.12.6.22

家屋番号 95-40

建物の所在 守口市金田町2丁目95番地40



1-3階
(各階同型)



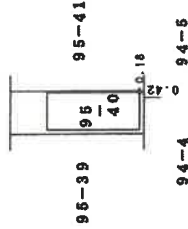
受 領 表

8.58 × 3.59 = 30.8022

30.8022

所 得 額 30.80 m²

道 路



作製者 土地家屋



申請人

縮 尺 1/250

縮 尺 1/500

(大阪土地家屋調査士会)

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7年6月6日 大阪法務局

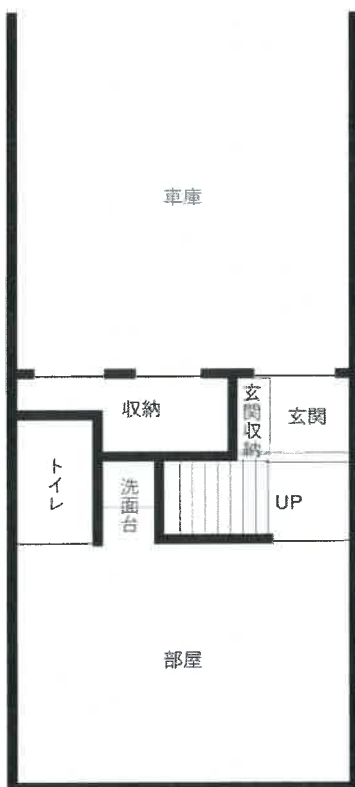
登記官

地図整理番号：M46741

A4サイズに縮小



【1階】



【2階】



【3階】

