

## 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	<input type="checkbox"/> 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。	
<input type="checkbox"/> 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 <span style="float: right;">(印)</span>
	性別 <input type="checkbox"/> 男性 <input type="checkbox"/> 女性
	生年月日 <input type="checkbox"/> 昭和 <input type="checkbox"/> 平成 <input type="checkbox"/> 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、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)の訂正や追記はできません。
- 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	<input type="checkbox"/> 平成 <input type="checkbox"/> 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。	
<input type="checkbox"/> 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 <span style="float: right;">(印)</span>
	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)の訂正や追記はできません。
- 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 <input type="checkbox"/> 男性 <input type="checkbox"/> 女性
	生年月日 <input type="checkbox"/> 昭和 <input type="checkbox"/> 平成 <input type="checkbox"/> 西暦 年 月 日
2	住所 (フリガナ)
	氏名
	性別 <input type="checkbox"/> 男性 <input type="checkbox"/> 女性
	生年月日 <input type="checkbox"/> 昭和 <input type="checkbox"/> 平成 <input type="checkbox"/> 西暦 年 月 日
3	住所 (フリガナ)
	氏名
	性別 <input type="checkbox"/> 男性 <input type="checkbox"/> 女性
	生年月日 <input type="checkbox"/> 昭和 <input type="checkbox"/> 平成 <input type="checkbox"/> 西暦 年 月 日
4	住所 (フリガナ)
	氏名
	性別 <input type="checkbox"/> 男性 <input type="checkbox"/> 女性
	生年月日 <input type="checkbox"/> 昭和 <input type="checkbox"/> 平成 <input type="checkbox"/> 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記はできません。

## 期間入札の公告

令和 8年 5月13日

大阪地方裁判所第14民事部

裁判所書記官 山田真寛

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 8年 5月28日 午前 9時00分から 令和 8年 6月 5日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 6月11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 8年 6月24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 8年 5月13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 目 録

- |   |       |  |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在   | 門真市宮前町   |
|   | 地 番   | 687番7  |
|   | 地 目   | 宅地   |
|   | 地 積   | 74.00平方メートル  |
| 2 | 所 在   | 門真市宮前町687番地7                                       |
|   | 家屋 番号 | 687番7  |
|   | 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 38.70平方メートル<br>2階 38.70平方メートル<br>3階 38.70平方メートル |



## 物 件 明 細 書

令和 8年 4月 7日

大阪地方裁判所第14民事部

裁判所書記官 山 田 真 寛

---

---

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】

Aが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

---

---

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   | 門真市宮前町   |
|   | 地 番   | 687番7  |
|   | 地 目   | 宅地   |
|   | 地 積   | 74.00平方メートル  |
| 2 | 所 在   | 門真市宮前町687番地7                                       |
|   | 家屋 番号 | 687番7  |
|   | 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 38.70平方メートル<br>2階 38.70平方メートル<br>3階 38.70平方メートル |



令和 7年(ケ)第 475号  
令和 7年12月26日受理  
令和 年 月 日提出  
8.1.26

# 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 門真市宮前町  
地 番 687番7  
地 目 宅地  
地 積 74.00平方メートル
- 2 所 在 門真市宮前町687番地7  
家屋 番号 687番7  
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 38.70平方メートル  
2階 38.70平方メートル  
3階 38.70平方メートル





(占有関係用 <単独>)

占有者及び占有権原 (物件2関係)		
占有範囲	■全部 <input type="checkbox"/>	
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> A (所有者の配偶者)	
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 車庫 <input type="checkbox"/> 工場 ■居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input checked="" type="checkbox"/> 車庫	
関係人 (A) の陳述および回答書の要旨		
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>	
占有開始時期	令和7年1月頃	
最初の契約等	契約日	令和7年1月頃
	期間	令和7年1月頃から <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新	
現在の契約等	期間	令和 年 月 日から <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等当事者	貸主	■所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )
	借主	■占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )
賃料・支払時期	なし	
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある ( <input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)	
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/> 譲渡・転貸禁止	
その他		
執行官の意見	■上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」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の表示 所有者の姓 (ローマ字)

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) 目的土地は、建築基準法上の道路に接面していない。門真市役所建築指導課によると、再建築には建築基準法第43条2項許可が必要とのことである (詳細は評価書を参照)。

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) 目的建物の建具類に損傷がみられた。また2階壁面に陥没箇所が存在した (2箇所)。
- (5) 目的建物と南側隣家の外壁にそれぞれ設置されている電気計量メーターが、互いに隣地上に越境しているように見えた。
- (6) 目的建物には、経年相当の劣化、損耗が認められた。
- (7) 目的建物には多数の動産類があり、目視による確認ができ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。

4 その他

- (1) 所有者とは一切連絡が取れなかった。目的物件を占有しているAも所有者の居所や連絡先は一切知らないとのことであった。
- (2) 法務局備付の地積測量図及び建物図面の方位記号の向きが誤っていると思われる。

以 ト

(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)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A	<p>1、目的建物は、私及び子どもが住居として使用しています。</p> <p>2、所有者は約1年前ぐらいに出て行ってから音信不通です。所有者宛の郵便物は転送されているようで、目的建物には届きません。</p> <p>3、目的建物は、増築していません。</p> <p>4、目的建物はオール電化住宅です。ソーラーパネルは設置していません。</p> <p>5、浴室乾燥機が故障しています。</p> <p>6、目的建物に雨漏りはありません。</p> <p>7、接面道路に関して、使用ルールや使用料等はありません。</p>
■ 門真市役所建築指導課職員	<p>目的物件の接面道路は、建築基準法上の道路ではなく、建物を建築するには、建築基準法43条2項の許可が必要です。</p>

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

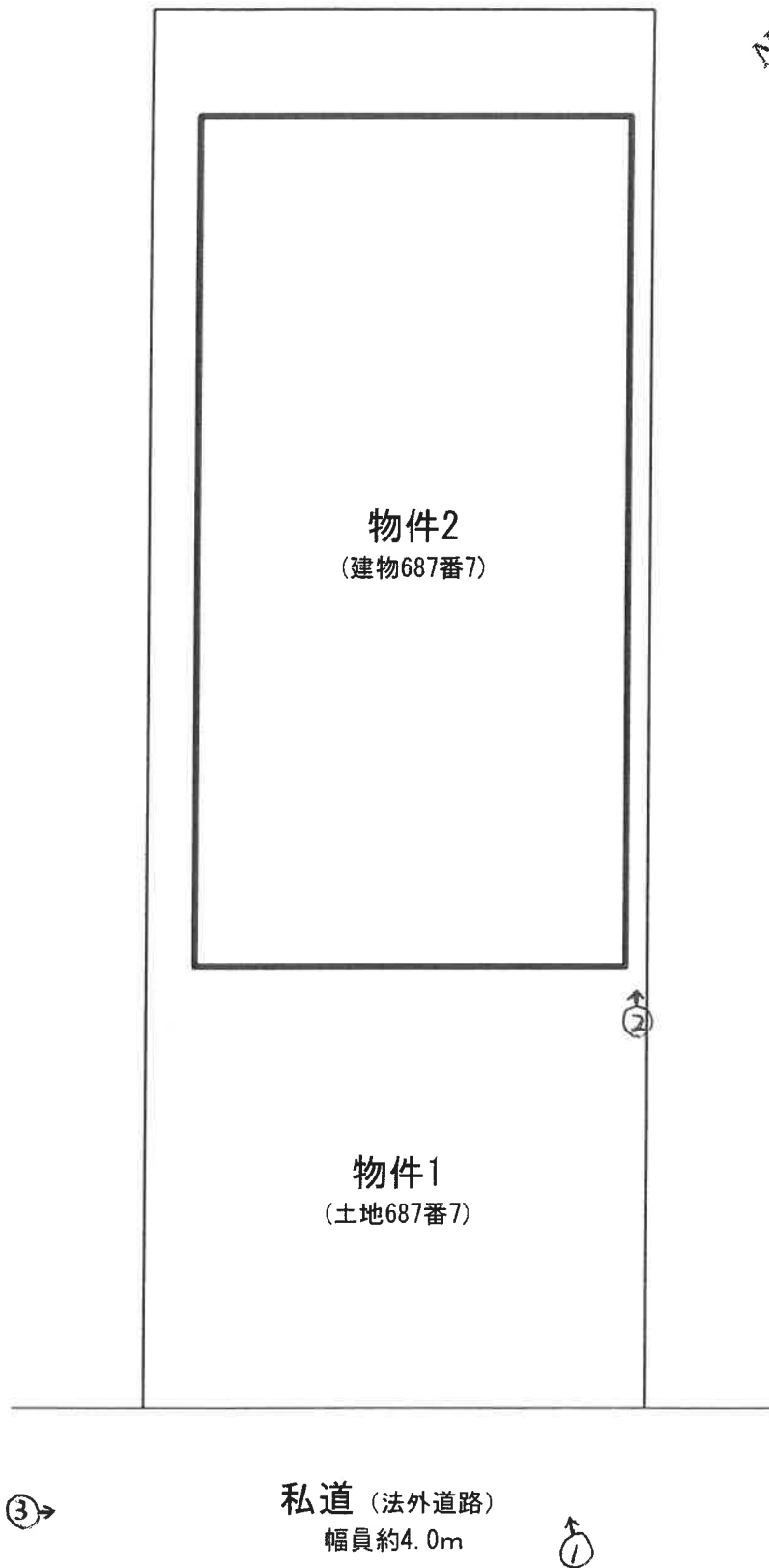
(5枚目)

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年12月26日 18:50-18:55	中之島図書館	物件確認
8年1月6日 9:25-9:30	大阪法務局 北大阪支局	公図等調査
8年1月6日 10:40-10:50	門真市役所	道路等調査
8年1月6日 11:20-11:45	物件所在地	物件及び占有確認、Aと面談、照会文書等交付
8年1月20日 15:55-16:40	物件所在地	立入調査（評価人帯同）、Aと面談
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

(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

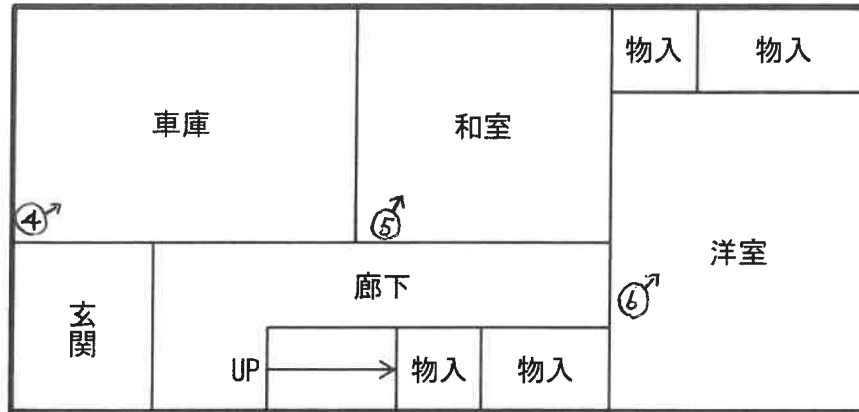
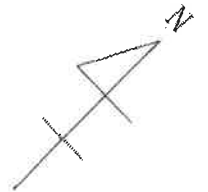


(検尺は概測である)

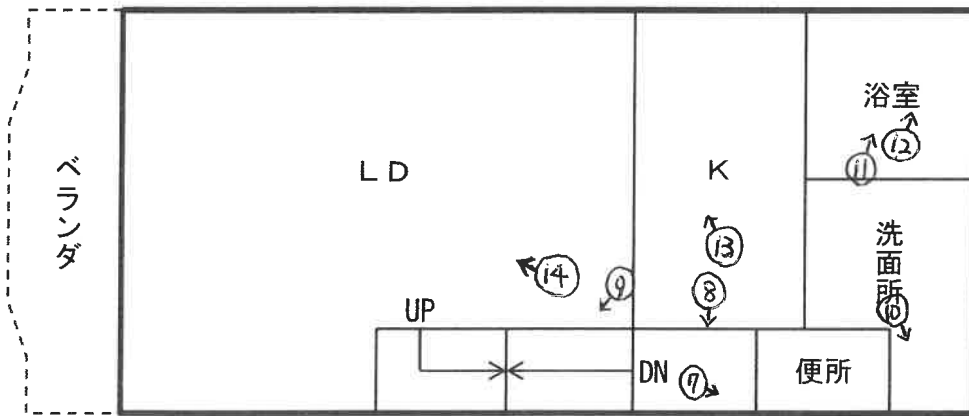
(←○写真撮影位置・方向)

(7 枚目)

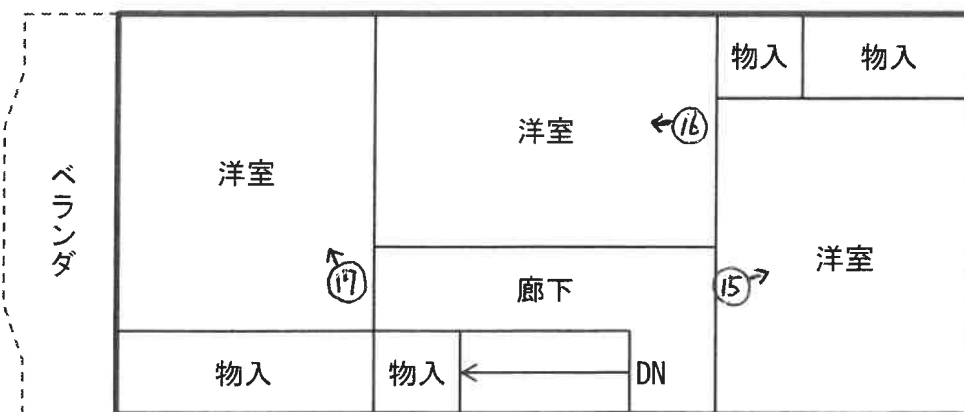
1階



2階



3階



1 目的建物



2 電気計量メーター [越境 (被越境) の可能性]



3



( 10 枚目)

4



5



( // 枚目)



7 壁面の陥没



( 12 枚目)

8 戸の破損



9 壁面の陥没



( 13 枚目)

10



11



( /4 枚目)

12 浴室換気口の損傷



13



( 15 枚目)

14



15



( 16 枚目 )

16



17



( 17 枚目)

令和7年（ケ） 第475号  
令和8年1月20日 現地調査  
令和8年2月6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

**下農 博之**

## 第1 評価額

一 括 価 格	
金 7,680,000円	
内 訳 価 格	
物件 1	金 2,190,000円
物件 2	金 5,490,000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	下記特記事項参照
番号	特記事項		
1	<ul style="list-style-type: none"> <li>・現地調査の結果、概測数量と登記数量がおおむね符合すると思われるので、登記数量で評価する。但し、地積測量図が古く（平成15年作成）、境界、地積等の正確な情報を得るには、正式な専門調査を要する。</li> </ul>		
2	<ul style="list-style-type: none"> <li>・建物図面と現況は、概ね一致した。</li> </ul>		

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 南東方 道路距離 約1.2km (別添「位置図」参照)	
付近の状況	幹線道路背後に小規模一般住宅，事業所等が混在する地域	
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	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
画地条件	規模	74.00㎡
	形状	長方形
	間口・奥行	間口約5.0m・奥行約14.8m（北辺）
	高低差等	接面道路と等高接面する平坦地
接面道路の状況	南西側	幅員約4.0m舗装私道（建築基準法外道路）
	接道状況	中間画地
土地の利用状況等	現況	居宅・車庫
	南東側	戸建住宅
	南西側	私道
	北東側	店舗
	北西側	戸建住宅
供給処理施設	上水道	あり
	ガス配管	あり
	下水道	あり
	<small>(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。</small>	
土壌汚染等	<p>分筆元である687番1土地の閉鎖謄本等からは，昭和45年以降，法人（建設会社等），個人，現所有者等の所有者名，及び当初雑種地，昭和47年より宅地の登記簿地目の履歴が確認された。過去の住宅地図によると，昭和36年頃は，住宅であったと思われる。大阪府等での調査によれば，現在，対象物件には，法令上の有害物質使用特定施設はなく，周辺に，土壌汚染対策法上の要措置区域の指定，府条例の管理区域の指定等はない。現地調査及びヒアリングからは，特段の情報は得られなかった。なお，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。</p>	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 門真市での調査では，建物再築の際，建築基準法第43条2項許可が必要とのことである。</li> <li>・ 登記上，接面道路の土地所有者は，690番3が大阪市浪速区所在の法人，693番1が大東市所在の個人である。</li> <li>・ 目的建物及び南東隣建物の電気メーターが，相互に越境していると推察される。</li> </ul>	

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15年11月13日新築（登記記載）
	経過年数	約22年
	経済的残存耐用年数	約13年
仕 様	構 造	木・鉄筋コンクリート造
	屋 根	スレート葺
	外 壁	化粧ボード等
	内 壁	ビニールクロス等
	天 井	ビニールクロス，合板等
	床	フローリング，畳等
	設 備	電気，給排水，衛生等
	その他	特になし
床面積（現況）	延 116.10㎡ 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	5LDK
品 等	普通	
保守管理の状態	目的建物には，全体的に，汚損，劣化等があり，内壁の穴，建具の破損等，一部に，損傷等も見られた。	
建物の利用状況	現況調査報告書記載の通り	
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・占有者の言によれば，オール電化であるが，太陽光パネルはなく，また，浴室乾燥機が故障しているとのことである。</li> <li>・建築確認あり，検査済証なし</li> <li>・設備等の稼動の状況を，確認したものではない。</li> <li>・目的建物の建築時期，構造，用途等より，アスベスト含有建材使用の可能性は，否定できない。なお，アスベスト使用の有無等，詳細については，専門調査機関による分析調査を要す。</li> </ul>	

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	129,000	1.03	74.00	0.85	8,358,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 門真-17

$$\begin{matrix} \text{公示価格等} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\ 132,000\text{円}/\text{m}^2 & \times 103.9/100 & \times 100/101 & \times 100/105 & = 129,000\text{円}/\text{m}^2 \end{matrix}$$

◇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)
1.01 方位+1	1.00	1.00	1.00	1.01

◇地域格差：

街路	接近	環境	行政	総合 (相乗積)
1.02 幅員+2	1.03 最寄駅距離+3	1.00	1.00	1.05

イ 個別格差：

接面・方位	規模	形状	その他	総合 (相乗積)
1.03 方位+3	1.00	1.00	1.00	1.03

ウ 地積：登記数量による

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	180,000	116.10	0.30	6,269,000

ウ 現価率

経過年数 約22年

経済的残存耐用年数 約13年

観察減価 25%

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。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \{ \text{残価率}5\% + (1 - 0.05) \times \text{経済的残存耐用年数}13\text{年} / (\text{経過年数}22\text{年} + \text{経済的残存耐用年数}13\text{年}) \} \times (1 - 0.25) \\ &= 0.30 \end{aligned}$$

※) 観察減価は、維持管理の状況、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		土地利用権等価格 (円)  (千円未満四捨五入) ウ (ア×イ)
		0.50	法定地上権	
1	8,358,000	0.50	法定地上権	4,179,000

### 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	8,358,000	- 4,179,000		0.75	0.70	
2	6,269,000	+ 4,179,000	1.00	0.75	0.70	0	5,490,000
一括価格 (合計)							7,680,000

#### ウ 占有減価

本件の場合不要

#### エ 市場性修正

建基法上の道路に接面していないこと、電気メーターの越境、アスベスト含有建材使用の可能性を排除できないことから、市場性修正率を、0.75と決定した。

#### 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 門真-17

所 在 : 門真市大池町641番39「大池町33-19」  
価 格 : 132,000円/㎡  
位 置 : 京阪本線 大和田駅 南方 約800m (道路距離)  
価格時点 : 令和7年1月1日  
地 積 : 68㎡  
供給処理施設 : 水道, ガス, 下水  
接面街路 : 西 5.0m 私道  
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 : 小規模住宅のほかにアパートが見られる住宅地域

### 2 固定資産税評価額 (令和7年度)

物件1 : 5,453,504円  
物件2 : 3,452,863円

## 第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図
- 3 地積測量図
- 4 建物図面
- 5 土地建物位置関係図
- 6 間取略図

以 上

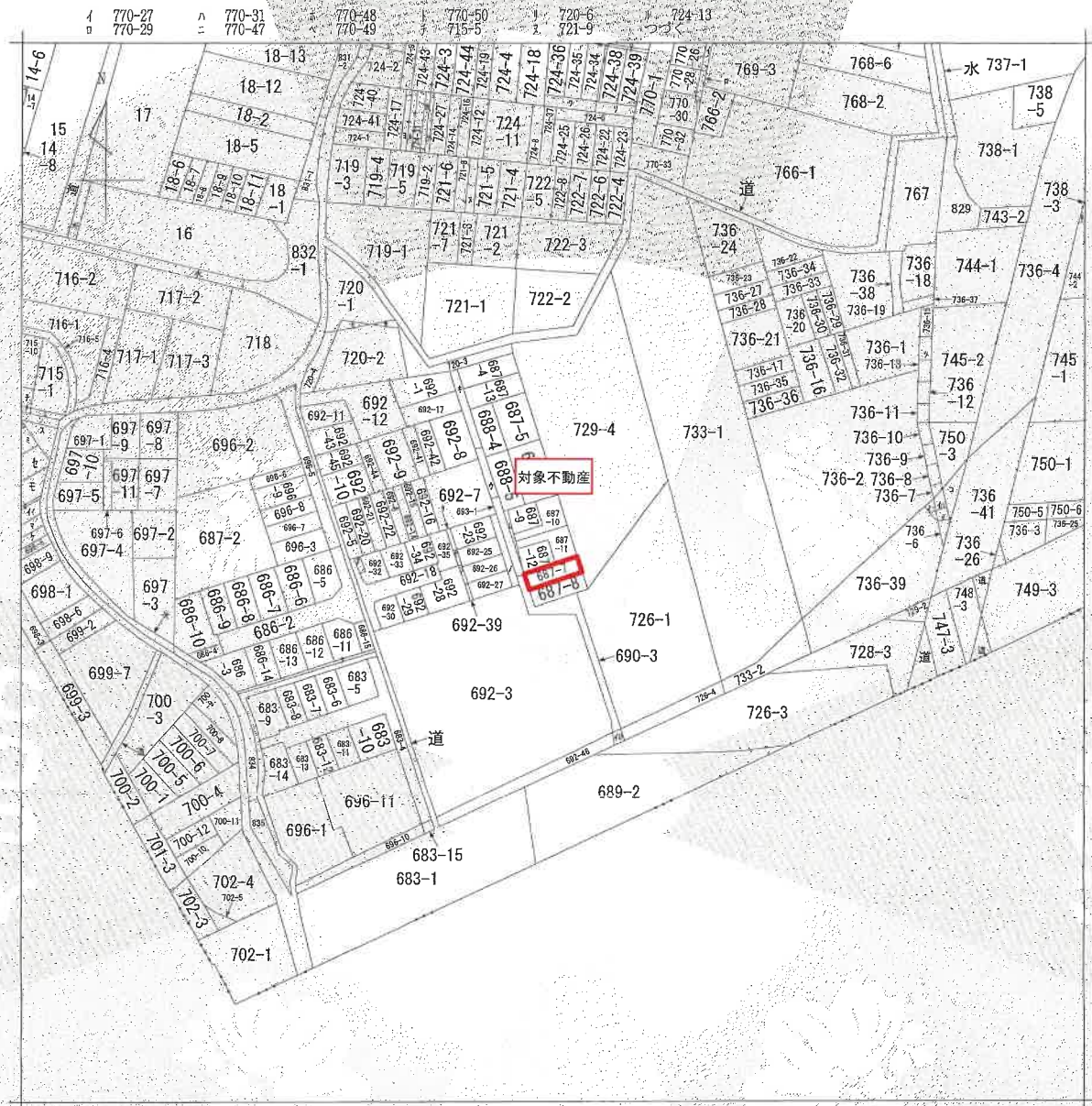
物 件 目 録

- 1 所 在 門真市宮前町  
地 番 687番7  
地 目 宅地  
地 積 74.00平方メートル
- 2 所 在 門真市宮前町687番地7  
家屋 番号 687番7  
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 38.70平方メートル  
2階 38.70平方メートル  
3階 38.70平方メートル



## 附 属 资 料





(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	門真市宮前町			地番	687番7	
出力縮尺	不明	精度区	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11月17日

大阪法務局

地図整理番号：M49364

登記官

(1/2)



登記年月日：平成15年6月24日

1760056

前番 687-1 後番 687-2 平成15年6月24日

地積測量図

土地の所在 門真市宮前町

地番 687番1 687番2  
 ① 隣接7  
 ② 隣接6

座標求積表

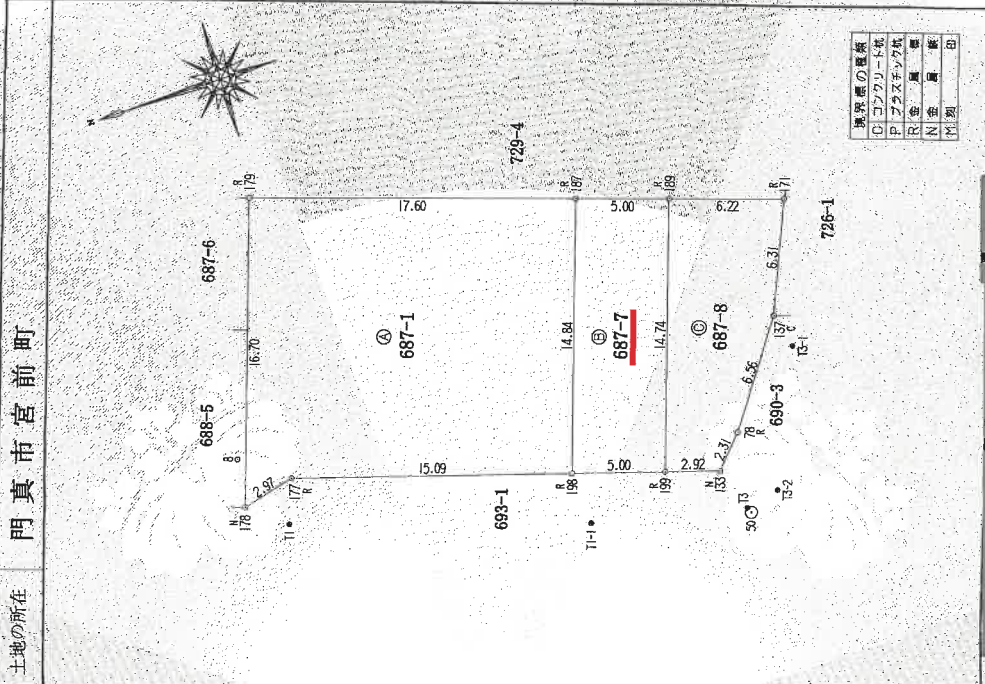
地番	座標	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn) Yn	座積
687-1	178	102.005	101.637	257.243247	2.97
	177	99.108	102.332	-1769.422612	15.09
	198	84.714	97.774	-1878.222958	14.84
	187	79.891	111.809	1326.390167	17.60
	179	96.377	117.434	2596.935476	16.70
			座面積	532.223320	
			座面積	266.1116600	
			座積数	80.49	

地番	座標	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn) Yn	座積
687-7	198	84.714	97.774	5.182022	5.00
	199	79.944	96.263	-920.563069	14.74
	189	75.151	110.211	-5.841183	5.00
	187	79.891	111.809	1069.229467	14.84
			座面積	148.007237	
			座面積	74.0036185	
			座積数	22.38	

地番	座標	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn) Yn	座積
687-8	199	79.944	96.263	193.007315	2.92
	133	77.156	95.380	-416.142940	2.31
	78	75.581	97.078	-522.765030	6.56
	137	71.771	102.428	-648.268812	6.51
	171	69.252	108.222	365.790360	6.22
	189	75.151	110.211	1178.376012	14.74
			座面積	149.998905	
			座面積	74.9994525	
			座積数	22.68	

総計 415.1147310

測点名	X	Y	座標	座積	測点の座標
T1	100.000	100.000	100.000		金剛座
T1-1	84.572	94.881	94.881		金剛座
T3	76.387	93.028	93.028		木ノ子印
T3-1	71.314	100.590	100.590		金剛座
T3-2	74.525	93.419	93.419		金剛座
6	101.804	104.234	104.234		鉄釘埋込
50	76.256	92.729	92.729		MH木ノ子印



測量法の種類	測量員
コンクリート杭	
ガラスシタガ杭	
金剛座	
木ノ子印	
鉄釘埋込	
MH木ノ子印	

縮尺 1 / 250  
 (大塚土地家産測量士会)

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。  
 (大塚法務局守口出張所発行)  
 令和7年11月17日 大塚法務局 登記官

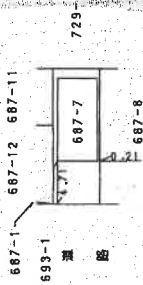
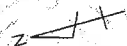
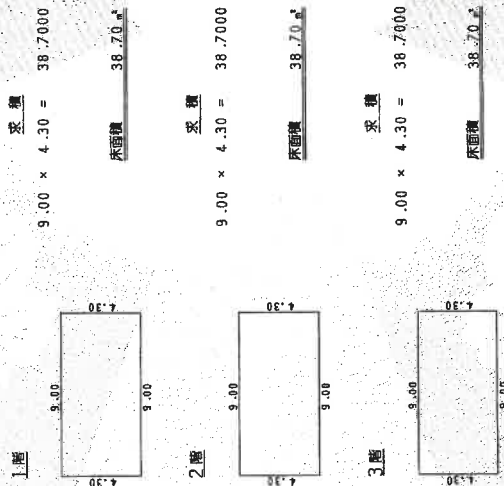
地図整理番号：M49365

登記年月日：平成15年11月18日

4760114  
各階平面図

平成15年11月18日 建物図面  
各階平面図 15.11.18

家屋番号	687-7
建物の所在	西真市宮前田687番地7



作製者

縮尺

1/250



申請人

1/500

(大阪土地家屋調査士会)

これは図面に記載されている内容を証明する書類である。

(大阪法務局守口出張所管轄)

令和7年11月17日

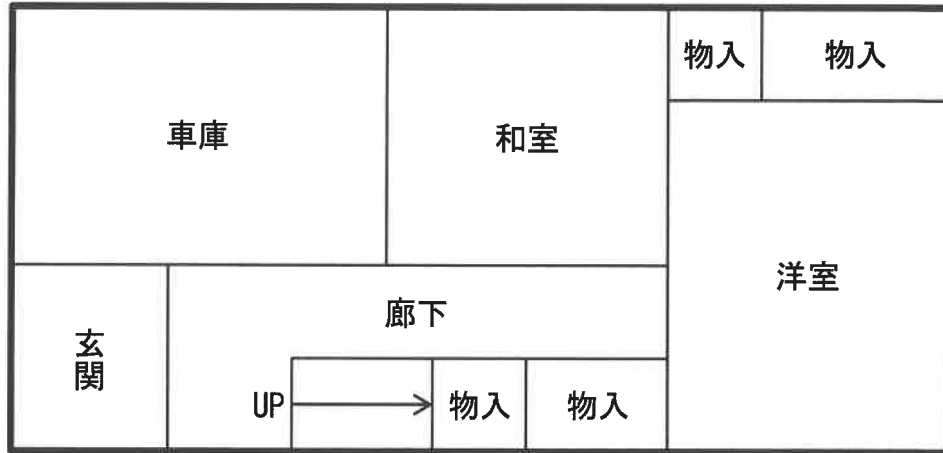
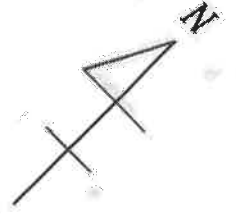
大阪法務局

登記官

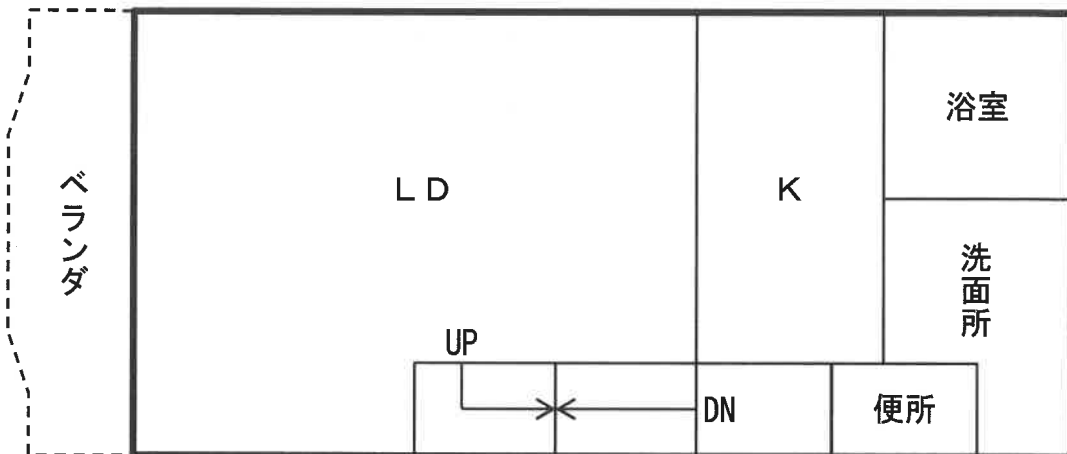
地図整理番号：M49366



1階



2階



3階

