

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 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
	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の申出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 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
	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の申出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 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 8月13日

大阪地方裁判所第14民事部

裁判所書記官 安 達 正 彦

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29日 午前 9時00分から 令和 7年 9月 5日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 9月12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29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 8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	8, 720, 000 6, 976, 000	一括	1, 750, 000	66, 771	17, 031
1	3, 010, 000				
2	5, 710, 000				
</					



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 守口市藤田町二丁目 |
| | 地 番 | 3 番 8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 67.67平方メートル |
| 2 | 所 在 | 守口市藤田町二丁目3番地8 |
| | 家屋 番号 | 3 番 8 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木・鉄筋コンクリート造瓦葺3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 29.52平方メートル
2階 40.54平方メートル
3階 40.54平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 7月15日

大阪地方裁判所第14民事部

裁判所書記官 安 達 正 彦

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 | 守口市藤田町二丁目 |
| | 地 番 | 3番8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 67.67平方メートル |
| 2 | 所 在 | 守口市藤田町二丁目3番地8 |
| | 家屋 番号 | 3番8 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木・鉄筋コンクリート造瓦葺3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 29.52平方メートル
2階 40.54平方メートル
3階 40.54平方メートル |



令和 7年(ケ)第 162号
令和 7年 5月 29日受理
令和 年 月 日提出
7.6.25

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 | 守口市藤田町二丁目 |
| | 地 番 | 3 番 8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 67.67 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 守口市藤田町二丁目 3 番地 8 |
| | 家屋 番号 | 3 番 8 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木・鉄筋コンクリート造瓦葺 3 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 29.52 平方メートル
2 階 40.54 平方メートル
3 階 40.54 平方メートル |



不 動 産 の 表 示		「物件目録」のとおり					
住 居 表 示		守口市藤田町二丁目５－１６					
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 所有者の姓 (漢字)
(2) 郵便受けの表示 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適宜概測したところ、形状は概ね別紙建物図面のとおりであり、公簿面積とほぼ一致すると思われる。
(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、冷蔵庫、洗濯機などの家財道具、衣類などの生活用品のほか、空のペットボトル、廃棄物の入ったごみ袋等の動産類が大量に存在した。
(4) 目的建物1階において強い臭気(動物臭)が感じられた(特に浴室)。ただし、室内にて動物が飼育されている様子は見受けられなかった。
(5) 目的建物3階廊下の上部に収納式梯子で昇降する屋根裏収納の出入口がある。
(6) 目的建物には全体的に、壁面及び床面に損傷・汚損・剥離が見受けられた。また3階東側洋室と廊下の壁面に陥没箇所があった。
(7) 目的建物には、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が存する可能性がある。

4 その他

当職は目的建物に照会文書を、令和7年6月3日に投函、同月5日に差し置いたが、所有者からの回答はなかった。立入調査で臨場した際、差し置いた文書はなくなっていた。

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

(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	目的建物には、人が住んでいます。

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

執 行 官 の 意 見

目的物件の占有関係

関係人の陳述及び立入調査等の結果から、目的建物は所有者が、住居として使用、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5月30日 18:50-18:55	中之島図書館	物件確認
7年6月2日 15:45-15:50	大阪法務局 北大阪支局	公図等調査
7年6月3日 13:45-14:00	物件所在地	物件及び占有確認、照会文書投函
7年6月3日 14:10-14:35	守口市役所	道路及び課税関係調査
7年6月4日	執行官室	ライフライン調査
7年6月5日 13:30-13:40	物件所在地	物件確認、在宅要請書差置き
7年6月10日 13:05-14:15	物件所在地	立入調査（評価人帯同）
(特記事項) ■ 令和7年6月10日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、解錠技術者を同行して臨場した。 ■ 令和7年6月10日 目的物件は不在であったため、立会人を立ち会わ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

登記年月日：平成15年5月19日

公用

令和7年6月2日

大阪法務局北大阪支局

登記官

(7枚目)

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)

各階平面図

15年5月19日

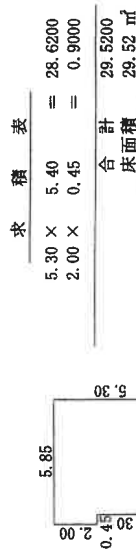
家屋番号 3番8

建物の所在 守口市藤田町二丁目3番地8

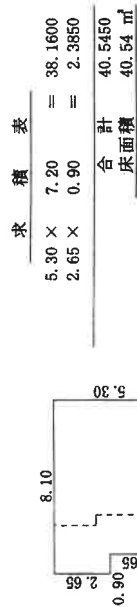
建物図面

H.15.5.19.

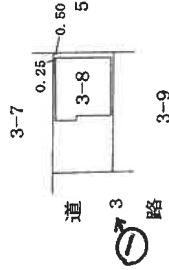
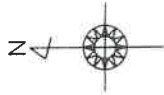
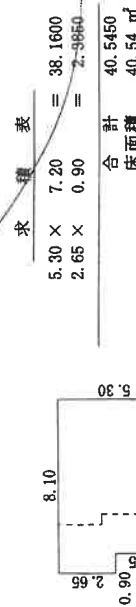
1階



2階



3階



A4判に縮小

←○写真撮影位置・方向

作製者
門真市
土地家屋調査士



申請人

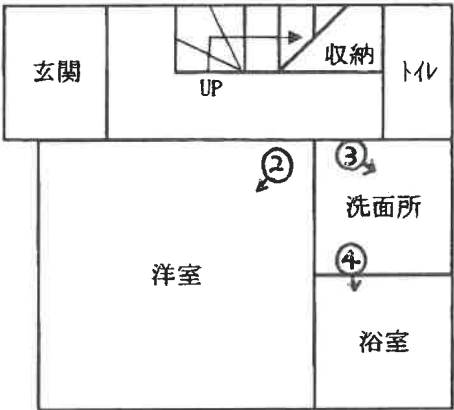
縮尺 1/250
16日作製

縮尺 1/500

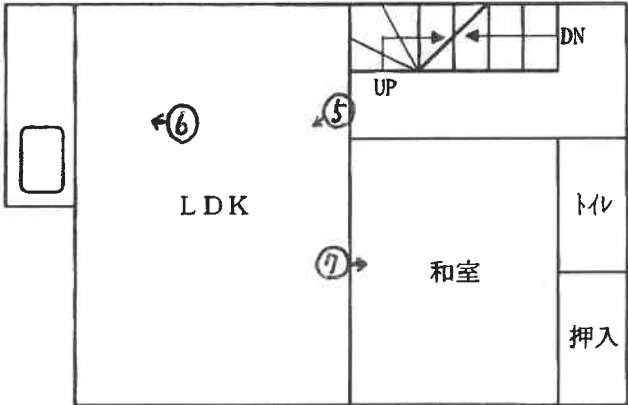
(大阪土地家屋調査士会)

請求番号：18-3

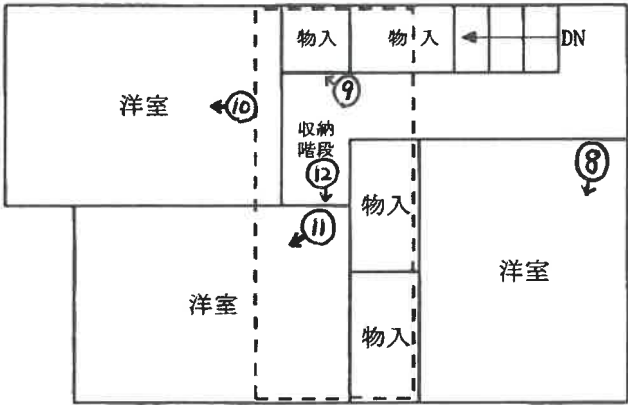
1階



2階



3階



※ [] 部分は、屋根裏収納庫

(←○写真撮影位置・方向)

1 目的建物



2



3



(10 枚目)

4



5



(// 枚目)

6



7



(/ 2 枚目)



9 壁の陥没



10

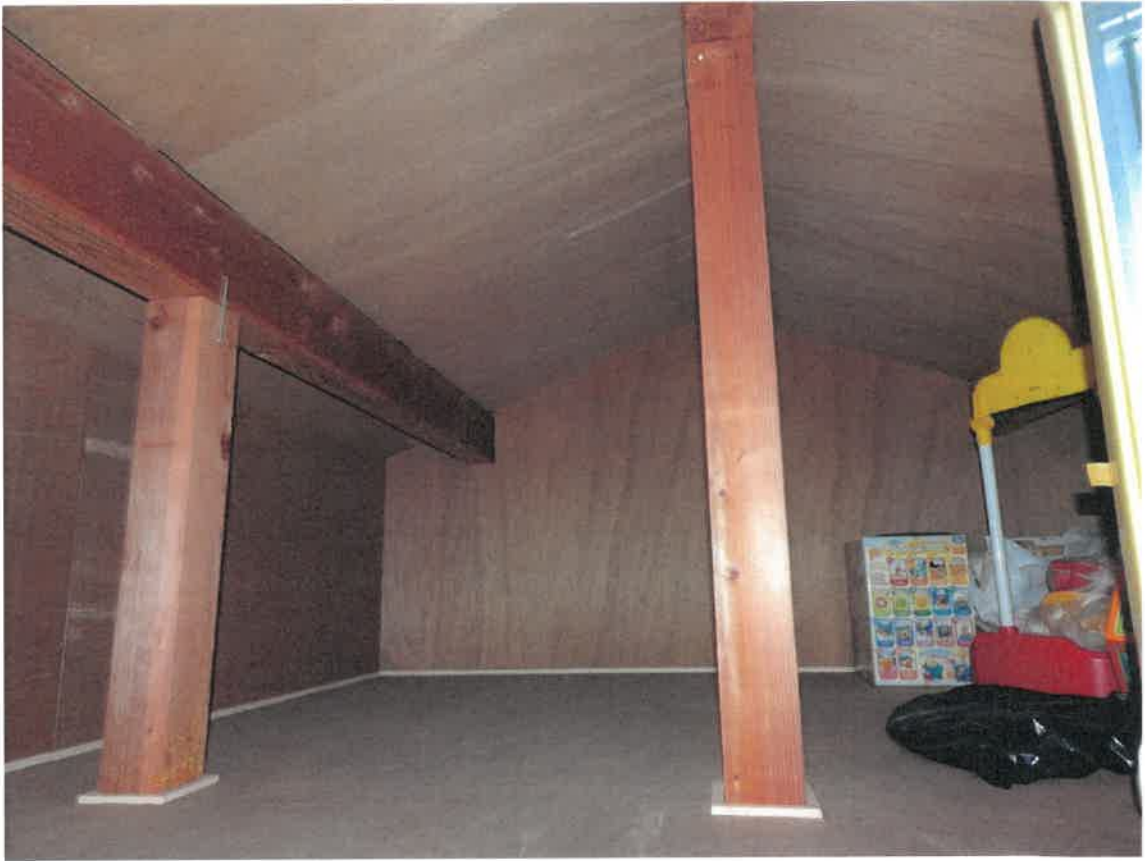


11



(14 枚目)

12 屋根裏収納



令和7年（ケ） 第162号
令和7年6月10日 現地調査
令和7年6月16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

森澤 修二

第1 評価額

一 括 価 格	
金 8,720,000円	
内 訳 価 格	
物件 1	金 3,010,000円
物件 2	金 5,710,000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	特記事項記載のとおり
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	○物件1土地は、物件2建物の敷地として使用されている。 ○公図、地積測量図及び建物図面等に基づいて現地で概測を行った結果、概測数量と登記地積は概ね一致するものと思われる。なお、正確な境界、地積を把握する為には専門家による測量等が必要である。		
2	○特になし		

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 北西方 道路距離 約1,000m (別添「位置図」参照)		
付近の状況	小規模一般住宅等が建ち並ぶ住宅地域。地域要因に大きな影響を与える変動がないことから、当面の間現況のまま推移していくものと予測される。		
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	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	
	その他の規制	防災街区整備地区計画（東部地区防災街区整備地区計画） 宅地造成等工事規制区域	
画地条件	規模	67.67㎡	
	形状	略長方形	
	間口・奥行	間口(西側)約6m・奥行約11.3m	
	高低差等	前面道路とは概ね等高接面	
接面道路の状況	西側	幅員約4.6m市道(建築基準法第42条1項1号道路)	
	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	店舗等	
	西側	市道	
	南側	一般住宅	
	北側	一般住宅	
供給処理施設	上水道	あり	目的物件について左記供給処理施設の稼働状況等については未確認である。
	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・閉鎖登記簿等からは個人・会社の所有者名、宅地・田の地目が確認された。過去の住宅地図によると、目的建物建築以前は駐車場、木材作業場、白地等の表示が確認された。現在、対象物件を含め周囲に法令上の有害物質使用特定施設はない。また、対象地を含め周辺に土壌汚染対策法上の要措置区域等の指定や府条例の管理区域の指定はない。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	○特になし		

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5月14日新築
	経過年数	約22年
	経済的残存耐用年数	8年
仕 様	構 造	木・鉄筋コンクリート造
	屋 根	瓦葺
	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、給排水設備、衛生設備等
	その他	－
床面積（現況）	延 110.60㎡ （屋根裏収納庫あり）	
現況用途等	階 層	3階建
	現況用途	居宅
	間取り	5LDK
品 等	普通	
保守管理の状態	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	○ 目的建物1階(特に浴室)において強い臭気(動物臭)が感じられた。但し、室内にて動物が飼育されている様子は見受けられなかった。 ○ 目的建物内に、空のペットボトル、廃棄物の入ったごみ袋等の動産類が大量に存在した。 ○ 3階東側洋室の内壁、3階廊下の内壁に陥没(穴)が見受けられた。 ○ 目的建物の内壁や床全体的に、損傷・汚損・剥離が見受けられた。 ○ その余は、経年相応の劣化、汚損が認められた。 ○ 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。 ○ 設備機器等の稼動の状況は未確認である。 ○ 建築確認（有）、検査済証（有） ○ 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。	

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	144,000	1.01	67.67	0.90	8,858,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 守口(府)-4

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $138,000\text{円}/\text{㎡} \times 104.5/100 \times 100/100 \times 100/100 = 144,000\text{円}/\text{㎡}$

◇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	0.95	1.05	1.00	1.00
	駅距離-5		居住環境等+5		

イ 個別格差：	接面・方位	規模	形状	その他	総合（相乗積）
	1.01	1.00	1.00	1.00	1.01
	方位(西)+1				

ウ 地積：登記数量による。

オ 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	200,000	110.60	0.18	3,982,000

ウ 現価率

経過年数 約22年
 経済的残存耐用年数 約8年
 観察減価 40%
 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。

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率} 5\% + (1 - 0.05) \times \text{経済的残存耐用年数} 8\text{年} / (\text{経過年数} 22\text{年} + \text{経済的残存耐用年数} 8\text{年}) \} \times (1 - 0.4) \\ = 0.18$$

※観察減価は維持管理状況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	8,858,000	0.50	法定地上権	4,429,000

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	8,858,000	－ 4,429,000		0.97	0.70		3,010,000
2	3,982,000	＋ 4,429,000	1.00	0.97	0.70	0	5,710,000
一括価格 (合計)							8,720,000

ウ 占有減価

本件の場合不要。

エ 市場性修正

本件については、アスベスト含有建材の使用の可能性があることを考慮して、市場性修正を率を0.97と判定した。

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 地価調査 守口(府)-4

所 在 : 守口市大久保町1丁目39番20 「大久保町1-27-18」
価 格 : 138,000円/㎡
位 置 : 京阪本線 古川橋駅 北東方 約1,500m (道路距離)
価格時点 : 令和6年7月1日
地 積 : 101㎡
供給処理施設 : 水道, ガス, 下水
接面街路 : 北 4.7m 市道
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 : 中小規模住宅が建ち並ぶ住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和7年度)

物件1 : 5,447,435円
物件2 : 3,861,547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 建物図面写
- 5 間取略図

以 上

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 守口市藤田町二丁目 |
| | 地 番 | 3 番 8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 67.67平方メートル |
| 2 | 所 在 | 守口市藤田町二丁目3番地8 |
| | 家屋 番号 | 3 番 8 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木・鉄筋コンクリート造瓦葺3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 29.52平方メートル
2階 40.54平方メートル
3階 40.54平方メートル |



受命物件の位置図

地価調査 守口(府)ー4

対象不動産

最寄駅

昭文社 スーパーマップル・デジタル24

登記年月日：平成13年6月26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。
(大阪法務局守口出張所管轄)
令和7年4月10日 東京法務局

登記官

請求番号：16-2
(1/2)

3060003

前3-2後新3-2ハ3-12 平成13年6月26日登記

地積測量図 1/2

地番 3-2、-3から-12

土地の所在 守口市藤田町二丁目

リ 地番 3-10

測点	X	Y	辺長
32	115.927	128.080	11.29
31	116.026	116.783	5.84
34	110.176	116.732	11.30
33	110.077	128.041	5.84
仮積面積	132.254010		
面積	66.1270050	地積	66.12 m ²

ス 地番 3-11

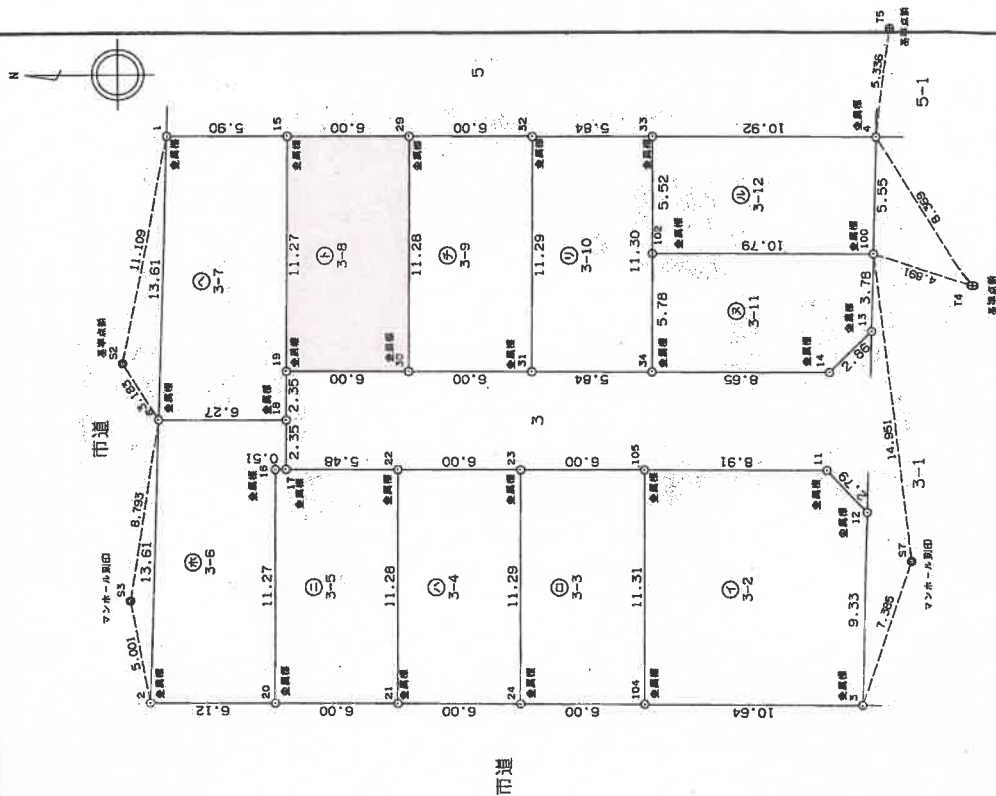
測点	X	Y	辺長
102	110.126	122.516	5.78
34	110.176	116.732	8.65
14	101.519	116.656	2.86
13	99.455	118.637	3.78
100	99.333	122.421	10.79
仮積面積	120.073697		
面積	60.0368485	地積	60.03 m ²

ル 地番 3-12

測点	X	Y	辺長
33	110.077	128.041	5.52
102	110.126	122.516	10.79
100	99.333	122.421	5.55
4	99.155	127.969	10.92
仮積面積	120.244052		
面積	60.1220260	地積	60.12 m ²

境界点間の距離

境界点	測点	距離
S3	22	14.507
S3	23	20.077
S3	31	22.471
S3	30	17.496
S2	22	14.365
S2	23	20.093
S2	31	19.968
S2	30	13.968
S7	105	13.725
S7	34	15.558
T4	105	18.202
T4	34	16.039



作製者

平成13年6月25日作成



申請人

縮尺 1/250

(大阪土地家屋調査士会)

A3をA4に縮小

登記年月日：平成13年6月26日

3060004

平成13年6月26日登記

地積測量図

3-2、-3から-12

地番

土地の所在

守口市藤田町二丁目

イ 地番 3-2				
測点	X	Y	辺長	
105	110.583	112.026	11.31	
104	110.682	100.715	10.64	
3	100.035	100.599	9.33	
12	99.735	109.931	2.79	
11	101.671	111.948	8.91	
倍積面積	240.126233		地積	120.06 m ²
面積	120.0631165			

ロ 地番 3-3				
測点	X	Y	辺長	
23	116.584	112.078	11.29	
24	116.683	100.781	6.00	
104	110.682	100.715	11.31	
105	110.583	112.026	6.00	
倍積面積	135.682290		地積	67.84 m ²
面積	67.8411450			

ハ 地番 3-4				
測点	X	Y	辺長	
22	122.585	112.131	11.28	
21	122.683	100.846	6.00	
24	116.683	100.781	11.29	
23	116.584	112.078	6.00	
倍積面積	135.514914		地積	67.75 m ²
面積	67.7574570			

ニ 地番 3-5				
測点	X	Y	辺長	
16	128.585	112.184	11.27	
20	128.684	100.912	6.00	
21	122.683	100.846	11.28	
22	122.585	112.131	5.48	
17	128.069	112.179	0.51	
倍積面積	135.362348		地積	67.68 m ²
面積	67.6811740			

ホ 地番 3-6				
測点	X	Y	辺長	
6	134.320	114.589	13.61	
2	134.810	100.979	6.12	
20	128.684	100.912	11.27	
16	128.585	112.184	0.51	
17	128.069	112.179	2.35	
18	128.049	114.534	6.27	
倍積面積	164.272315		地積	82.13 m ²
面積	82.1361575			

ヘ 地番 3-7				
測点	X	Y	辺長	
1	133.830	128.198	13.61	
6	134.320	114.589	6.27	
18	128.049	114.534	2.35	
19	128.028	116.898	11.27	
15	127.929	128.159	5.90	
倍積面積	165.778439		地積	82.88 m ²
面積	82.8892195			

ト 地番 3-8				
測点	X	Y	辺長	
15	127.929	128.159	11.27	
19	128.028	116.888	6.00	
30	122.027	116.836	11.28	
29	121.928	128.119	6.00	
倍積面積	135.355662		地積	67.67 m ²
面積	67.6778310			

チ 地番 3-9				
測点	X	Y	辺長	
29	121.928	128.119	11.28	
30	122.027	116.836	6.00	
31	116.026	116.783	11.29	
32	115.927	128.080	6.00	
倍積面積	135.511688		地積	67.75 m ²
面積	67.7558440			

製作者

申請人



縮尺 1/250

(大阪土地家屋調査士会)

(平成13年6月25日作製)

請求番号：16-2

(2/2)

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4月10日 東京法務局

東京法務局

請求番号：16-3

1-3

面
区
物
建

各階平面圖 H.15.5.19.

8
番
3

守口市藤田町二丁目3番地8

家屋番号

建物の所在

作製者

申請人

縮尺 $1/250$

日 本 作 家 日 本 作 家

作製者

100

A 4に於

縮尺 $\frac{1}{500}$

2000

1997, 1998, 1999, 2000, 2001, 2002, 2003, 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022, 2023, 2024, 2025, 2026, 2027, 2028, 2029, 2030, 2031, 2032, 2033, 2034, 2035, 2036, 2037, 2038, 2039, 2040, 2041, 2042, 2043, 2044, 2045, 2046, 2047, 2048, 2049, 2050, 2051, 2052, 2053, 2054, 2055, 2056, 2057, 2058, 2059, 2060, 2061, 2062, 2063, 2064, 2065, 2066, 2067, 2068, 2069, 2070, 2071, 2072, 2073, 2074, 2075, 2076, 2077, 2078, 2079, 2080, 2081, 2082, 2083, 2084, 2085, 2086, 2087, 2088, 2089, 2090, 2091, 2092, 2093, 2094, 2095, 2096, 2097, 2098, 2099, 2100, 2101, 2102, 2103, 2104, 2105, 2106, 2107, 2108, 2109, 2110, 2111, 2112, 2113, 2114, 2115, 2116, 2117, 2118, 2119, 2120, 2121, 2122, 2123, 2124, 2125, 2126, 2127, 2128, 2129, 2130, 2131, 2132, 2133, 2134, 2135, 2136, 2137, 2138, 2139, 2140, 2141, 2142, 2143, 2144, 2145, 2146, 2147, 2148, 2149, 2150, 2151, 2152, 2153, 2154, 2155, 2156, 2157, 2158, 2159, 2160, 2161, 2162, 2163, 2164, 2165, 2166, 2167, 2168, 2169, 2170, 2171, 2172, 2173, 2174, 2175, 2176, 2177, 2178, 2179, 2180, 2181, 2182, 2183, 2184, 2185, 2186, 2187, 2188, 2189, 2190, 2191, 2192, 2193, 2194, 2195, 2196, 2197, 2198, 2199, 2200, 2201, 2202, 2203, 2204, 2205, 2206, 2207, 2208, 2209, 2210, 2211, 2212, 2213, 2214, 2215, 2216, 2217, 2218, 2219, 2220, 2221, 2222, 2223, 2224, 2225, 2226, 2227, 2228, 2229, 2230, 2231, 2232, 2233, 2234, 2235, 2236, 2237, 2238, 2239, 2240, 2241, 2242, 2243, 2244, 2245, 2246, 2247, 2248, 2249, 2250, 2251, 2252, 2253, 2254, 2255, 2256, 2257, 2258, 2259, 2260, 2261, 2262, 2263, 2264, 2265, 2266, 2267, 2268, 2269, 2270, 2271, 2272, 2273, 2274, 2275, 2276, 2277, 2278, 2279, 2280, 2281, 2282, 2283, 2284, 2285, 2286, 2287, 2288, 2289, 2290, 2291, 2292, 2293, 2294, 2295, 2296, 2297, 2298, 2299, 2300, 2301, 2302, 2303, 2304, 2305, 2306, 2307, 2308, 2309, 2310, 2311, 2312, 2313, 2314, 2315, 2316, 2317, 2318, 2319, 2320, 2321, 2322, 2323, 2324, 2325, 2326, 2327, 2328, 2329, 2330, 2331, 2332, 2333, 2334, 2335, 2336, 2337, 2338, 2339, 2340, 2341, 2342, 2343, 2344, 2345, 2346, 2347, 2348, 2349, 2350, 2351, 2352, 2353, 2354, 2355, 2356, 2357, 2358, 2359, 2360, 2361, 2362, 2363, 2364, 2365, 2366, 2367, 2368, 2369, 2370, 2371, 2372, 2373, 2374, 2375, 2376, 2377, 2378, 2379, 2380, 2381, 2382, 2383, 2384, 2385, 2386, 2387, 2388, 2389, 2390, 2391, 2392, 2393, 2394, 2395, 2396, 2397, 2398, 2399, 2400, 2401, 2402, 2403, 2404, 2405, 2406, 2407, 2408, 2409, 2410, 2411, 2412, 2413, 2414, 2415, 2416, 2417, 2418, 2419, 2420, 2421, 2422, 2423, 2424, 2425, 2426, 2427, 2428, 2429, 2430, 2431, 2432, 2433, 2434, 2435, 2436, 2437, 2438, 2439, 2440, 2441, 2442, 2443, 2444, 2445, 2446, 2447, 2448, 2449, 2450, 2451, 2452, 2453, 2454, 2455, 2456, 2457, 2458, 2459, 2460, 2461, 2462, 2463, 2464, 2465, 2466, 2467, 2468, 2469, 2470, 2471, 2472, 2473, 2474, 2475, 2476, 2477, 2478, 2479, 2480, 2481, 2482, 2483, 2484, 2485, 2486, 2487, 2488, 2489, 2490, 2491, 2492, 2493, 2494, 2495, 2496, 2497, 2498, 2499, 2500, 2501, 2502, 2503, 2504, 2505, 2506, 2507, 2508, 2509, 2510, 2511, 2512, 2513, 2514, 2515, 2516, 2517, 2518, 2519, 2520, 2521, 2522, 2523, 2524, 2525, 2526, 2527, 2528, 2529, 2530, 2531, 2532, 2533, 2534, 2535, 2536, 2537, 2538, 2539, 2540, 2541, 2542, 2543, 2544, 2545, 2546, 2547, 2548, 2549, 2550, 2551, 2552, 2553, 2554, 2555, 2556, 2557, 2558, 2559, 2560, 2561, 2562, 2563, 2564, 2565, 2566, 2567, 2568, 2569, 2570, 2571, 2572, 2573, 2574, 2575, 2576, 2577, 2578, 2579, 2580, 2581, 2582, 2583, 2584, 2585, 2586, 2587, 2588, 2589, 2590, 2591, 2592, 2593, 2594, 2595, 2596, 2597, 2598, 2599, 2600, 2601, 2602, 2603, 2604, 2605, 2606, 2607, 2608, 2609, 2610, 2611, 2612, 2613, 2614, 2615, 2616, 2617, 2618, 2619, 2620, 2621, 2622, 2623, 2624, 2625, 2626, 2627, 2628, 2629, 2630, 2631, 2632, 2633, 2634, 2635, 2636, 2637, 2638, 2639, 2640, 2641, 2642, 2643, 2644, 2645, 2646, 2647, 2648, 2649, 2650, 2651, 2652, 2653, 2654, 2655, 2656, 2657, 2658, 2659, 2660, 2661, 2662, 2663, 2664, 2665, 2666, 2667, 2668, 2669, 2670, 2671, 2672, 2673, 2674, 2675, 2676, 2677, 2678, 26

10

申請人

1/250

縮尺



作製者



A 4に於

(大阪土地家屋調査士会)

[illegible]

1992

100

...

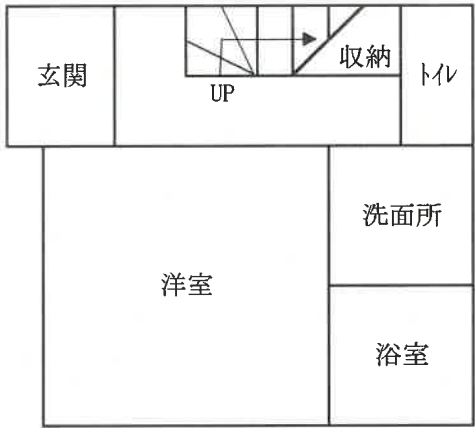
[illegible]

3

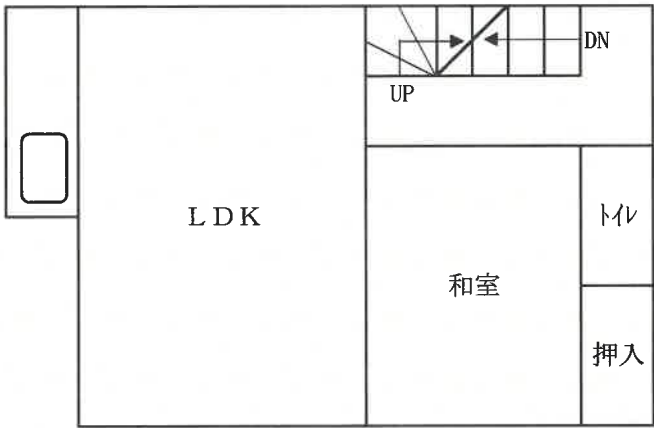
2

宿小

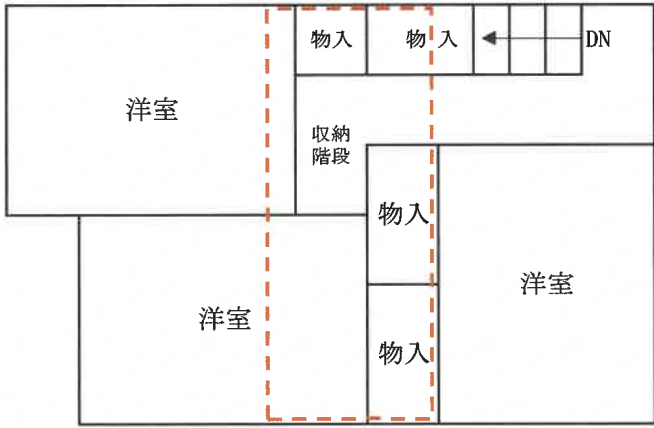
1階



2階



3階



※  部分は、屋根裏収納庫