

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 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

- 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□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) 代表者	法人の所在地
	法人の名称
	代表者氏名
	役 員

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□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

- 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 9月 3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 9月18日 午前 9時00分から 令和 7年 9月26日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年10月 3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10月17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 9月 3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	11, 210, 000 8, 968, 000	一括	2, 250, 000	53, 507	13, 777
1	2, 400, 000				
2	8, 810, 000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 門真市北岸和田一丁目 |
| | 地 番 | 142番24 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 67.31平方メートル |
| 2 | 所 在 | 門真市北岸和田一丁目142番地24 |
| | 家屋 番号 | 142番24 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造陸屋根3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 37.26平方メートル
2階 38.72平方メートル
3階 38.09平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 7月18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】

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 その他買受への参考となる事項

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 | 門真市北岸和田一丁目 |
| | 地 番 | 1 4 2 番 2 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 6 7 . 3 1 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 門真市北岸和田一丁目 1 4 2 番地 2 4 |
| | 家屋 番号 | 1 4 2 番 2 4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造陸屋根 3 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 3 7 . 2 6 平方メートル
2 階 3 8 . 7 2 平方メートル
3 階 3 8 . 0 9 平方メートル |



令和 7年(ケ)第 153号
令和 7年 5月 26日受理
令和 年 月 日提出
7.6.23

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 | 門真市北岸和田一丁目 |
| | 地 番 | 1 4 2 番 2 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 6 7 . 3 1 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 門真市北岸和田一丁目 1 4 2 番地 2 4 |
| | 家屋 番号 | 1 4 2 番 2 4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造陸屋根 3 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 3 7 . 2 6 平方メートル
2 階 3 8 . 7 2 平方メートル
3 階 3 8 . 0 9 平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	門真市北岸和田一丁目14-20		
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

(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 ☐	
占有者		☐ 債務者 ☒ A (所有者の妻)	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 車庫 ☐ 工場 ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
関係人Aの陳述および回答書の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ☒ 使用借権 ☐	
占有開始時期		令和5年1月頃	
最初の契約等	契約日	令和5年1月頃	
	期間	令和5年1月頃から ☐ 令和 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期間	令和 年 月 日から ☐ 令和 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等当事者	貸主	☒ 所有者 ☐ その他の者 ()	
	借主	☒ 占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期		なし	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐ 譲渡・転貸禁止	
その他			
執行官の意見		☒ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「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

(3枚目)

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 Aの姓（漢字及びローマ字）

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。
- (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、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) 目的建物には、塔屋が存在する。
- (5) 目的建物3階各洋室の壁・天井にひび割れ、2階LDKの壁面クロスに破れが認められた。また室内で犬が一頭飼育されているが、目立った引っ掻き傷等はなく、動物臭もほとんど感じられなかった。
- (6) 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。

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)

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、私と子が住居として使用しています。 2、目的物件に関して賃料等の使用料は支払っていません。 3、目的土地に関して、境界争いや権利争いはありません。 4、3階の天井や壁面のひび割れは、地震等の影響ではなく、住み始めた直後にはもう出来ていました。 5、車庫に駐車してある車は私のものです。
■ 門真市役所固定資産 税課職員	課税面積は、塔屋の面積を算入している分、登記面積よりも数量が大きくなっています。目的物件の課税図面はありません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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26日 18:55-19:00	中之島図書館	物件確認
7年5月27日 10:50-11:00	門真市役所	道路及び課税関係調査
7年5月27日 11:25-11:30	物件所在地	物件及び占有確認、照会文書投函
7年5月27日 12:35-12:45	大阪法務局 守口出張所	公図等調査
7年5月28日	執行官室	ライフライン調査
7年5月28日 14:00-14:15	執務場所	Aより電話・聴取
7年5月30日	執行官室	照会文書送付（所有者宛）
7年6月11日 13:50-14:40	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。

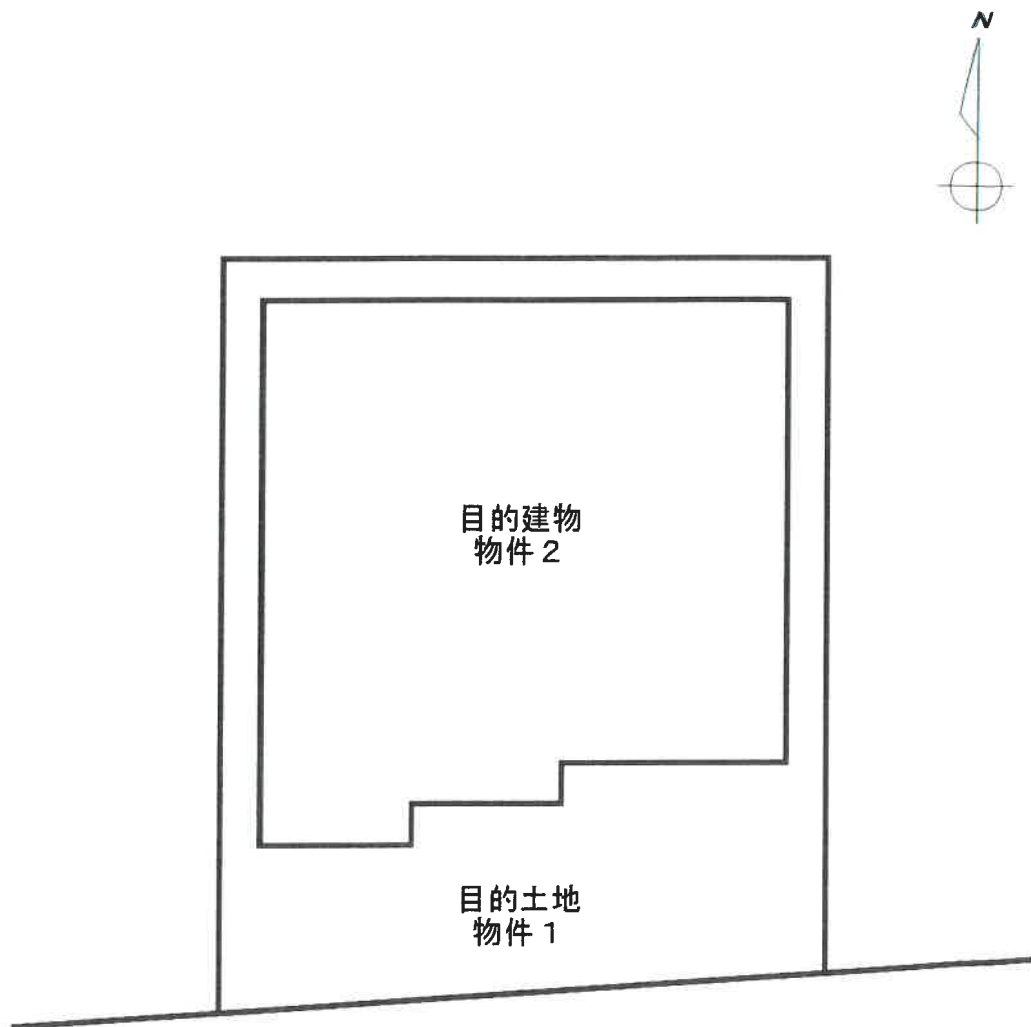
☐ 令和 年 月 日

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



幅員約 7.5 m 市道

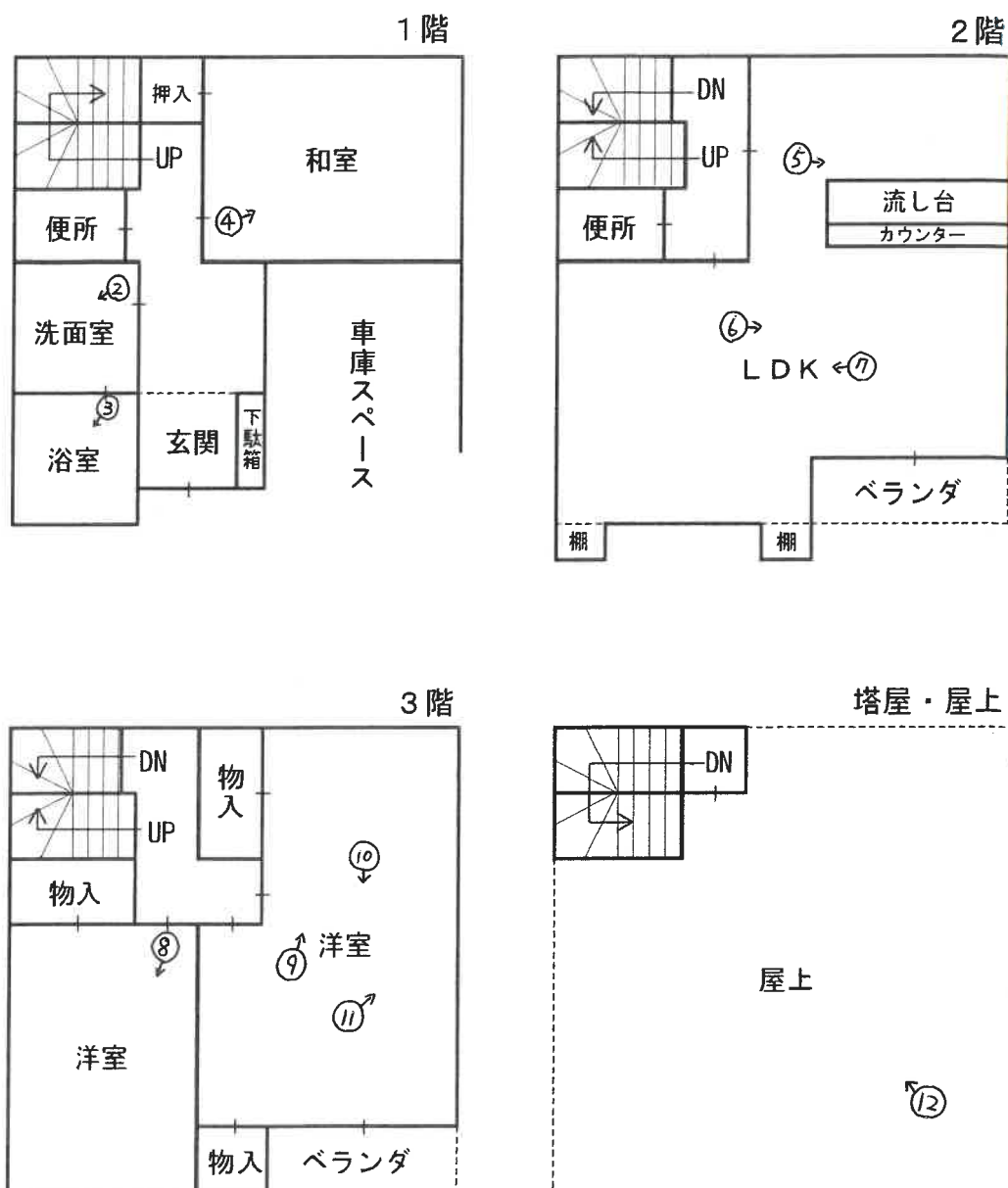


(検尺は概測である)

(7 枚目)

(←○写真撮影位置・方向)

間取略図



(←○写真撮影位置・方向)

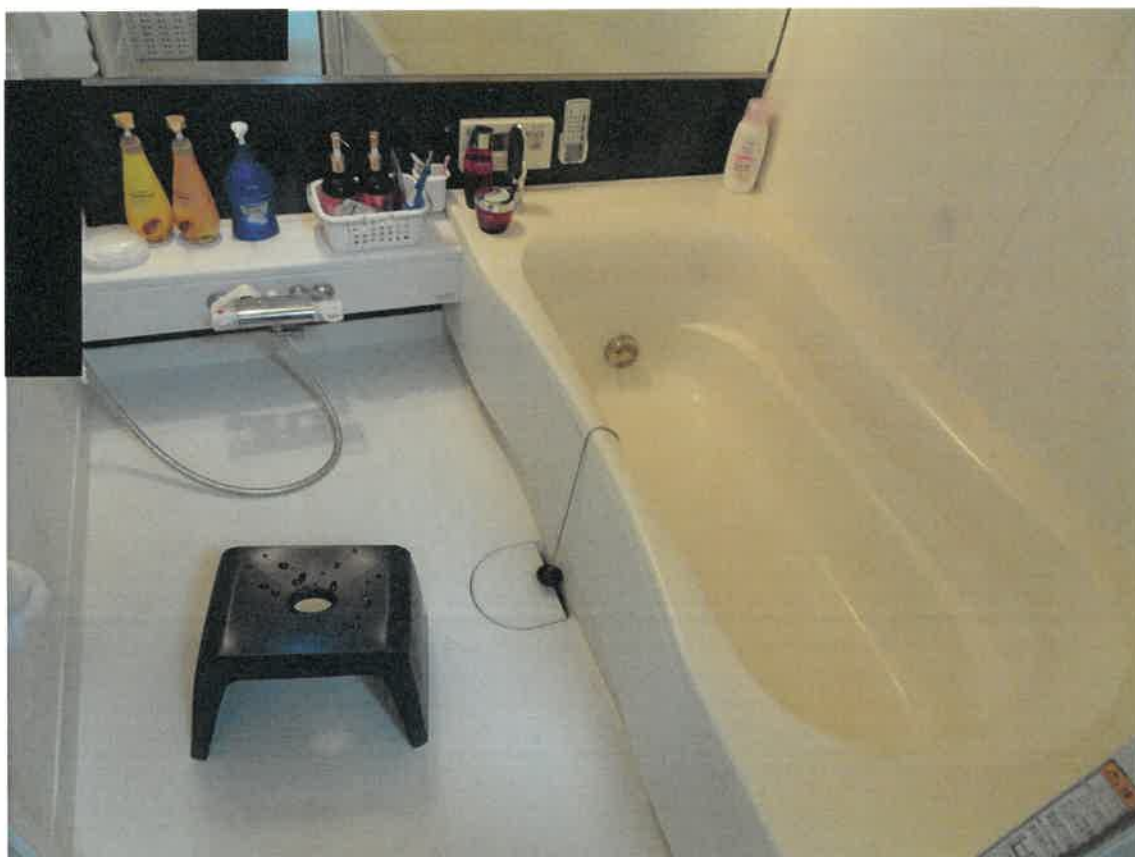
1 目的建物



2



3



(10 枚目)

4



5



(11 枚目)

6



7



(12 枚目)

8



9

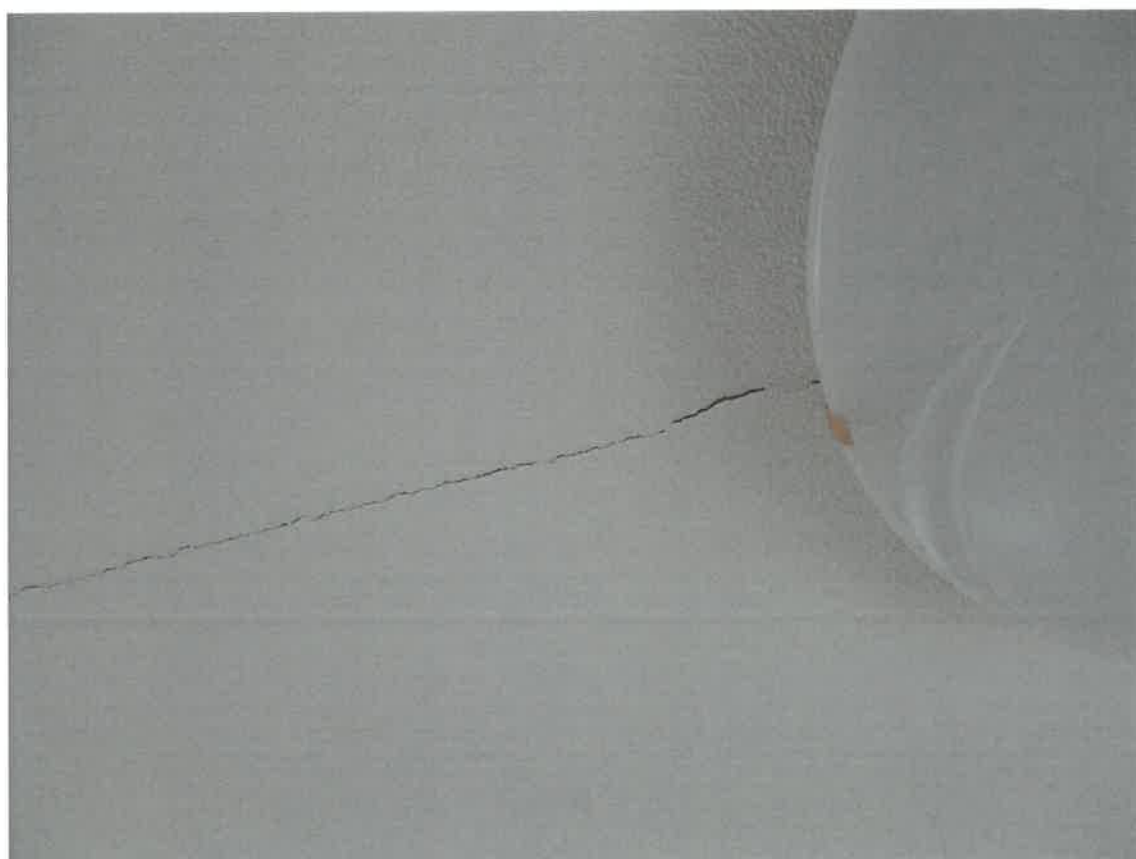


(13 枚目)

10



11 天井のひび割れ



(14 枚目)



令和7年（ケ） 第153号

令和7年6月11日 現地調査

令和7年6月23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

谷 勝博

第1 評価額

一 括 価 格	
金 11,210,000円	
内 訳 価 格	
物件 1	金 2,400,000円
物件 2	金 8,810,000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	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	① 現地計測と地積測量図等との照合より、登記数量と現地計測の概測数量は概ね一致した。		
2	① 建物図面と現況は概ね一致した。 ② 塔屋・屋上が存していた。 ③ 建物公簿数量と課税数量が異なるが、門真市役所固定資産税課聴聞によると、塔屋部分の面積を加算しているとのことである。		

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	京阪本線 大和田駅 南東方 道路距離 約1,800m (別添「位置図」参照) 最寄バス停 京阪バス 巢本停留所 南東方 道路距離 約300m	
付近の状況	戸建住宅・店舗・事業所・デイサービスセンター等が混在する住宅地域。将来的にも、現状の土地利用状況を維持していくものと思料される。	
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	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	立地適正化計画（居住誘導区域）、宅地造成工事規制区域
画地条件	規模	67.31㎡
	形状	概長方形
	間口・奥行	間口約7.6m・奥行約8.6～9.1m
	高低差等	高低差無し
接面道路の状況	南側	幅員約7.5m市道（建築基準法42条1項1号道路）
	接道状況	中間画地、等高接面
土地の利用状況等	現況	戸建住宅（物件2）の敷地の用に供されている。
	東側	戸建住宅
	西側	デイサービスセンター等
	南側	道路
	北側	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（処理区域内）
	（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	目的土地の分筆前土地の全部事項証明書・閉鎖登記簿からは個人・法人の所有者名、宅地・田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現建物建築以前は酒問屋（倉庫）等の敷地等であったものと思われるが、過去において周辺に工場等が存していたことから土壌汚染の可能性を有するものと思われる。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調査を要する。	
特記事項	特に無し。	

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	（登記記載）平成18年10月16日新築
	経過年数	約19年
	経済的残存耐用年数	約11年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	陸屋根
	外 壁	タイル貼・サイディング等
	内 壁	ビニールクロス貼等
	天 井	ビニールクロス貼等
	床	フローリング・畳等
	設 備	電気、給排水設備等
	その他	—
床面積（現況）	延 114.07㎡ 増築はなく、登記と現況数量はほぼ同じである。	
現況用途等	階 層	3階建
	現況用途	居宅
	間取り	3LDK
品 等	普通	
保守管理の状態	普通	
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 設備等の稼働の状況を確認したものではない。 ② 目視した限りにおいて、アスベスト含有吹付け材等の使用は認められなかった。なお、飛散性・準飛散性アスベスト含有材料の有無及び内容についての詳細は専門業者による調査を要する。 ③ 建築確認有り。検査済証有り。 ④ 13階洋室各室の壁・天井に亀裂等の損傷が見られた。LDK壁クロスに破れ等の損傷が見られた。その他、概ね経年相当の劣化・汚損が見られた。 ⑤ 室内にて犬が一匹飼育されていた。	

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	118,000	1.04	67.31	0.95	7,847,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 門真-10

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $109,000\text{円}/\text{㎡} \times 101.7/100 \times 100/101 \times 100/93 = 118,000\text{円}/\text{㎡}$

◇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（西）	規模	形状	その他	総合（相乗積）
	1.01	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）
	0.97	0.97	0.99	1.00	0.93

イ 個別格差：	接面・方位（南）	規模	形状	その他	総合（相乗積）
	1.04	1.00	1.00	1.00	1.04

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	211,000	114.07	0.36	8,665,000

ウ 現価率

経過年数 約19年

経済的残存耐用年数 約11年

観察減価 10%

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。

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率} 5\% + (1 - 0.05) \times \text{経済的残存耐用年数} 11\text{年} / (\text{経過年数} 19\text{年} + \text{経済的残存耐用年数} 11\text{年}) \} \times (1 - 0.1) \\ = 0.36$$

※観察減価は維持管理の状況、補修・改装等の必要性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	7,847,000	0.55	法定地上権	4,316,000

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	7,847,000	－ 4,316,000		0.97	0.70		2,400,000
2	8,665,000	＋ 4,316,000	1.00	0.97	0.70	0	8,810,000
一括価格 (合計)							11,210,000

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て、市場性修正率として0.97を乗じた。

土壌汚染の可能性 (0.97)

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-10

所 在 : 門真市北岸和田3丁目89番18「北岸和田3-8-13」
価 格 : 109,000円／㎡
位 置 : 京阪本線 大和田駅 南東方 約2,300m
価格時点 : 令和7年1月1日
地 積 : 99㎡
供給処理施設 : 水道・ガス・下水
接面街路 : 西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 : 中小規模一般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 : 4,623,187円
物件2 : 3,051,484円

第7 附属資料

- 1 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 間取略図

以 上

物 件 目 録

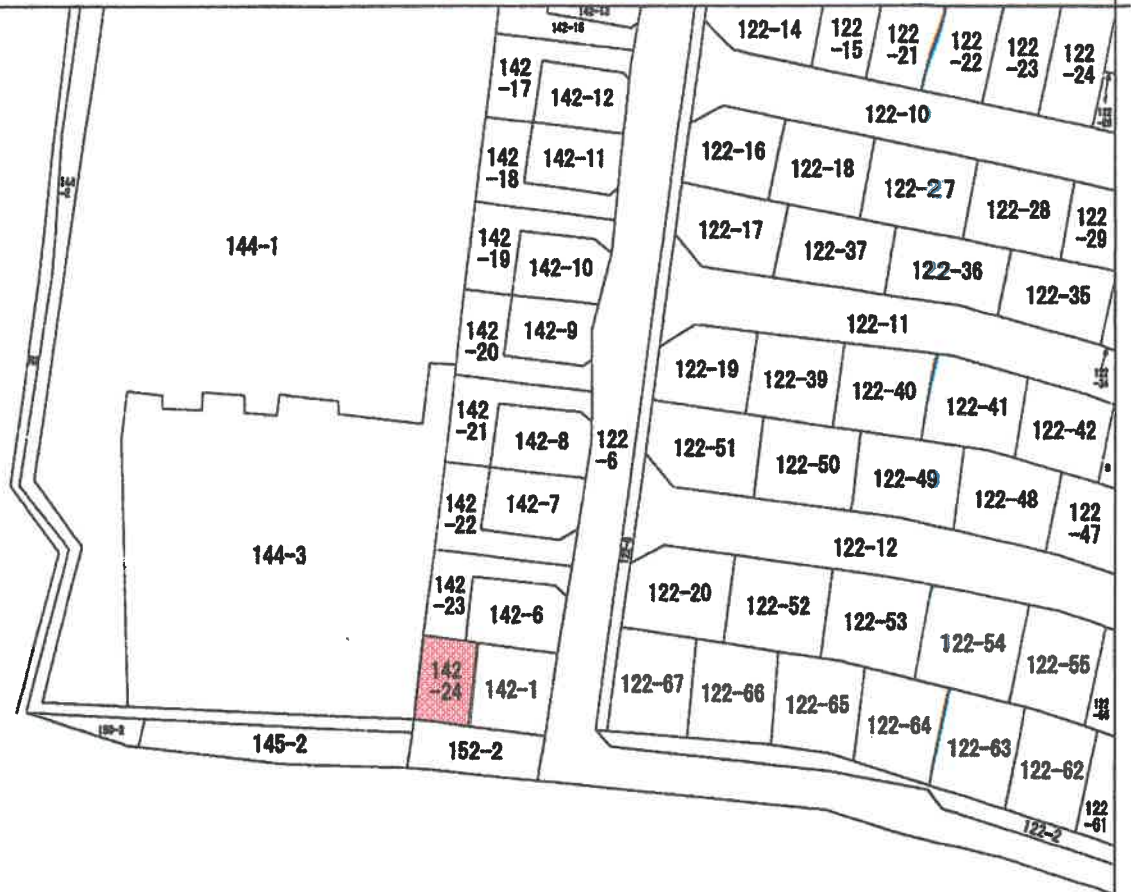
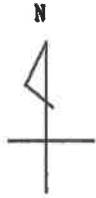
- | | | |
|---|-----|-------------|
| 1 | 所 在 | 門真市北岸和田一丁目 |
| | 地 番 | 142番24 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 67.31平方メートル |
-
- | | | |
|---|-------|--|
| 2 | 所 在 | 門真市北岸和田一丁目142番地24 |
| | 家屋 番号 | 142番24 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造陸屋根3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 37.26平方メートル
2階 38.72平方メートル
3階 38.09平方メートル |



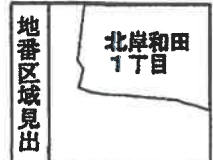


この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています

1 122-23
0 122-43



(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	門真市北岸和田1丁目				地番	142番24			
出力	縮尺不明	精度	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4月14日

大阪法務局

地図整理番号：M46006

登記官

-10-

(1/1)

登記年月日：平成18年5月1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14日 大阪法務局

登記官

- 11 -

1330176

角地

地番

土地の所在

門真市北岸和田1丁目

平成18年5月1日登記

地積測量図

1/5

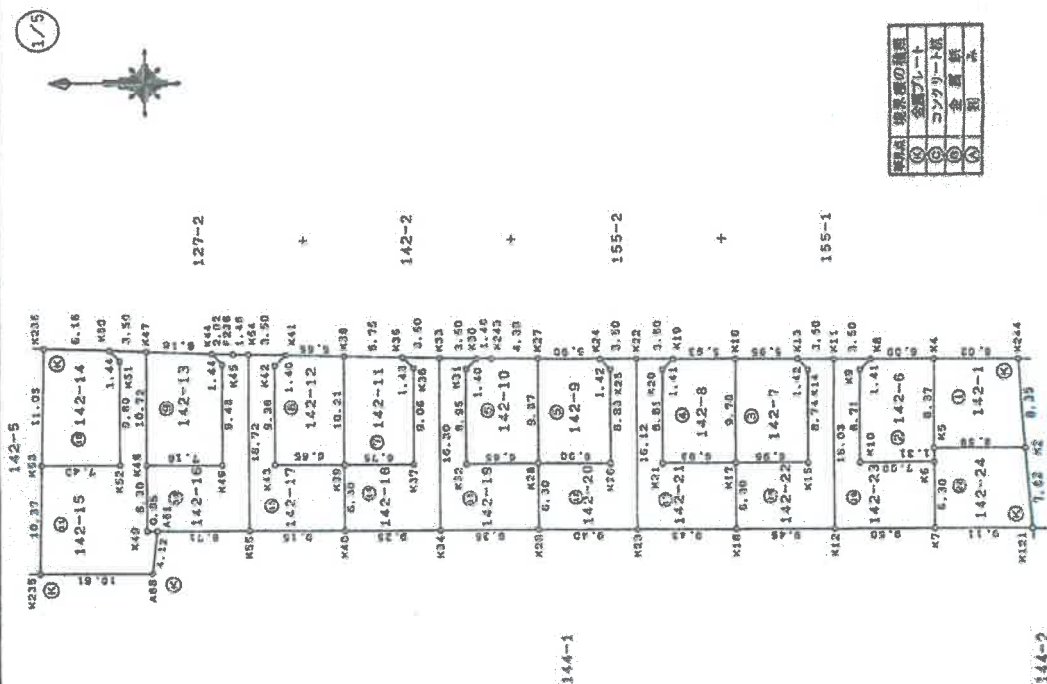
求積表

地番 ① 142-1				
NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} - Y _{n-1}	X _n * (Y _{n+1} - Y _{n-1})
K244	512.581	458.300	10.000	5125.810000
K4	520.413	450.037	-6.416	-3254.582198
K5	522.183	451.854	-10.000	-5221.830000
K2	513.788	450.037	6.446	3311.877448
合計				-138.724750
合計面積				69.36 m ²

地番 ② 142-6				
NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} - Y _{n-1}	X _n * (Y _{n+1} - Y _{n-1})
K4	520.413	460.037	9.482	4924.556066
K8	526.271	461.336	0.538	283.133798
K9	527.458	460.575	-9.278	-4893.755324
K10	529.301	452.088	-8.998	-5291.951398
K6	522.460	450.577	-0.204	-106.581840
K5	522.183	451.854	9.460	4939.851180
合計				-134.747518
合計面積				67.37 m ²

地番 ③ 142-7				
NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} - Y _{n-1}	X _n * (Y _{n+1} - Y _{n-1})
K13	533.105	462.851	2.482	1323.166610
K16	538.914	464.140	-8.265	-4454.124210
K17	540.901	454.586	-11.024	-5963.774544
K15	534.188	453.116	7.072	3777.777536
K14	532.340	461.658	9.735	5182.329800
合計				-134.624708
合計面積				67.31 m ²

地番 ④ 142-8				
NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} - Y _{n-1}	X _n * (Y _{n+1} - Y _{n-1})
K16	538.914	464.140	10.837	5840.211018
K19	544.703	465.423	0.523	284.878669
K20	545.891	464.663	-9.371	-5115.544561
K21	547.754	458.052	-10.077	-5519.717058
K17	540.981	454.506	8.088	4375.454328
合計				-134.716604
合計面積				67.35 m ²



測量員の署名	
①	金田アサキ
②	コンクリート
③	金田アサキ
④	金田アサキ

作成者

平成18年 4月 27日 作成



申請人

縮尺

1/500

(大阪土地家屋調査士会)

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています

地図管理番号：M46007 (1/5)

登記年月日：平成18年5月1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4月14日

大阪法務局

登記官

地図整理番号：M46007

(2/5)

1330177

平成18年5月-18登記

地積測量図

142-1. 6~24

地番

土地の所在 門真市北岸和田1丁目

2/5

地番 ① 142-9				
NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})
K24	551.537	466.939	2.471	1362.847827
K27	557.297	468.216	-6.370	-4864.578890
K28	559.385	458.568	-11.108	-6212.528810
K28	552.641	457.110	7.176	3965.751816
K25	550.772	465.745	8.828	5413.537888
			合計	-134.967888
			合計面積	67.48 m ²

地番 ② 142-10				
NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})
K27	557.297	468.216	10.597	5896.578309
K243	561.579	468.165	1.292	725.560668
K30	563.003	468.508	-0.402	-226.327208
K31	564.187	468.764	-8.498	-5354.134630
K32	566.080	468.018	-10.108	-5771.188600
K28	559.385	458.568	8.198	4585.838230
			合計	-134.572829
			合計面積	67.28 m ²

地番 ③ 142-11				
NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})
K35	569.811	471.141	2.552	1454.157672
K38	575.404	472.483	-8.637	-4969.764348
K39	577.584	462.504	-11.407	-6588.272548
K37	570.986	461.076	7.427	4240.584482
K36	569.050	469.931	10.068	5727.488250
			合計	-135.826492
			合計面積	67.912480 m ²

地番 ④ 142-12				
NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})
K38	575.404	472.483	11.298	6500.914392
K41	580.900	473.802	0.575	334.017500
K42	582.084	473.058	-8.891	-5757.392844
K43	584.063	463.911	-10.554	-6164.200802
K39	577.584	462.504	8.972	4950.678606
			合計	-135.783246
			合計面積	67.8916230 m ²

地番 ⑤ 142-13				
NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})
K44	557.703	475.457	2.725	1601.490875
K47	553.579	478.981	-9.974	-5527.875346
K48	555.846	488.483	-11.983	-7147.160378
K45	558.950	484.988	7.783	4586.129350
K45	558.945	474.236	10.489	6186.488105
			合計	-150.768894
			合計面積	75.3847970 m ²

地番 ⑥ 142-14				
NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})
K50	557.074	477.916	2.725	1627.026850
K236	553.048	478.319	-9.240	-5573.172760
K53	555.620	488.576	-12.308	-7453.970860
K52	558.369	467.011	8.018	4797.883002
K51	556.316	476.594	10.805	6443.194360
			合計	-156.038888
			合計面積	79.0188440 m ²

地番 ⑦ 142-15				
NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})
K50	557.074	477.916	-0.387	-219.126168
K51	556.316	478.584	-10.805	-6443.194360
K52	555.620	488.576	-8.018	-4797.883002
K235	558.945	484.988	-8.920	-5159.892400
K235	558.934	488.481	-12.353	-7511.044002
A58	557.570	456.223	1.933	975.956710
A51	556.351	480.124	4.102	2446.231802
K46	557.278	480.325	6.359	3788.090802
K48	555.946	486.483	16.638	9814.157856
K47	553.679	476.561	11.333	6728.164107
			合計	-268.480465
			合計面積	134.2452325 m ²

作成者

(平成18年4月27日作成)

申請人

縮尺

1/

(大阪土地家屋調査士会)

登記年月日：平成18年5月1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4月14日

大阪法務局

登記官

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています

平成18年5月1日登記

1330178

地積測量図

3/5

142-1, -6~-24

門真市北岸和田1丁目

土地の所在

3/5

地番 142-16				
NO	X _n	Y _n	Y _{nt1} -Y _{nt-1}	X _{nt} -(Y _{nt1} -Y _{nt-1})
K44	587.703	475.457	-0.728	-427.84784
K45	586.945	474.236	-10.488	-6186.466105
K46	588.950	464.966	-7.753	-2468.129350
K48	595.946	466.483	-4.643	-2768.97278
K49	597.278	460.325	-6.359	-3798.098002
A61	596.351	460.124	-2.043	-1218.345093
K55	587.639	458.202	14.495	8520.726305
K54	584.304	474.619	16.692	9747.359328
F238	585.742	474.964	0.038	-490.851786
合計			面積	-174.916983
			地積	87.45 m ²

地番 142-17				
NO	X _n	Y _n	Y _{nt1} -Y _{nt-1}	X _{nt} -(Y _{nt1} -Y _{nt-1})
K54	504.304	474.619	-15.520	-3068.398080
K55	597.839	458.202	-18.273	-10741.502047
K40	570.896	456.346	4.222	2444.098912
K39	577.564	462.504	7.555	4369.271660
K43	584.083	463.911	10.554	6164.209902
K42	582.084	473.058	9.691	5757.392844
K41	580.900	473.802	1.561	906.784900
合計			面積	-188.230909
			地積	84.11 m ²

地番 142-18				
NO	X _n	Y _n	Y _{nt1} -Y _{nt-1}	X _{nt} -(Y _{nt1} -Y _{nt-1})
K35	569.811	471.141	-0.394	-224.505934
K36	569.050	468.931	-10.065	-5727.488250
K37	570.986	461.076	-7.427	-4240.564482
K39	577.564	462.504	-4.730	-2931.677720
K40	578.896	456.346	-8.115	-4697.241040
K34	569.855	454.389	13.979	7966.003049
K33	568.407	470.325	16.752	9488.450064
合計			面積	-167.723917
			地積	83.86 m ²

地番 142-19				
NO	X _n	Y _n	Y _{nt1} -Y _{nt-1}	X _{nt} -(Y _{nt1} -Y _{nt-1})
K33	556.407	470.325	-15.119	-8563.507433
K34	559.855	454.389	-17.913	-10207.912615
K29	550.717	452.412	4.180	2343.797060
K28	559.385	458.569	7.608	4254.682310
K32	556.080	460.018	10.195	5771.185600
K31	554.187	468.764	9.490	5354.134830
K30	553.003	469.508	1.561	878.847883
合計			面積	-168.672755
			地積	84.33 m ²

地番 142-20				
NO	X _n	Y _n	Y _{nt1} -Y _{nt-1}	X _{nt} -(Y _{nt1} -Y _{nt-1})
K24	551.537	466.939	-0.436	-240.470132
K25	550.772	465.745	-9.029	-5413.537988
K26	552.841	457.110	-7.178	-3965.751816
K28	559.386	458.569	-4.698	-2627.980730
K29	550.717	452.412	-8.146	-4567.600682
K23	551.530	450.423	13.769	7594.016570
K22	549.120	466.181	16.516	9052.749920
合計			面積	-168.584958
			地積	84.29 m ²

地番 142-21				
NO	X _n	Y _n	Y _{nt1} -Y _{nt-1}	X _{nt} -(Y _{nt1} -Y _{nt-1})
K22	548.120	466.181	-15.000	-8221.800000
K23	551.530	450.423	-17.753	-9791.312090
K18	542.313	448.428	4.163	2297.849019
K17	540.981	454.586	7.624	4124.498144
K21	547.754	458.052	10.072	5519.717059
K20	545.891	464.663	9.371	5115.544561
K19	544.703	465.423	1.518	826.859154
合計			面積	-188.903154
			地積	84.45 m ²

作成者

申請人

縮尺

1/

平成18年4月27日作成

(大阪土地家屋調査士会)

登記年月日：平成18年5月1日

これは図面に記載されている内容を算出した書面である。
(大阪法務局守口出張所管轄)
令和7年4月14日 大阪法務局

登記官

1330179

平成18年5月-1日登記

地積測量図

地番 142-1, -6~-24

土地の所在 門真市北岸和田1丁目

4/5

地番	④ 142-22	X_n	Y_n	$Y_{n+1} - Y_{n-1}$	$X_n * (Y_{n+1} - Y_{n-1})$
K13		533.105	462.851	-0.436	-232.433780
K14		532.340	451.658	-9.735	-5162.329500
K15		534.188	453.116	-7.072	-3777.77536
K17		540.981	454.586	-4.688	-2536.11828
K18		542.313	448.428	-8.157	-4423.647141
K12		533.077	446.429	13.666	7285.030282
K11		529.686	452.054	16.422	8598.536336
				合計	-188.740667
				合計面積	84.37 m ²

地番	09 142-23		Y_n	$Y_{n+1} - Y_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_{n-1})$
NQ		X_n			
K11	529.888		462.094	-14.907	-7896.059016
K12	533.077		446.428	-17.674	-9421.602898
K7	523.792		444.420	4.148	2172.68216
K6	522.460		450.577	7.638	3990.549400
K10	529.301		452.058	9.998	5291.951398
K9	527.458		460.575	9.278	4893.755324
K8	526.271		461.336	1.519	799.405649
			合計		-160.310647
			合計面積		84.65 m ²

地番	⑥ 142-24	X n	Y n	Y n+1 - Y n-1	X n * (Y n+1 - Y n-1)
K2	513.788	450.037	8.361	4808.569468	
K5	522.183	451.854	0.540	281.978820	
K6	522.460	450.577	-7.434	-3883.987640	
K7	523.792	444.420	-8.084	-4234.334528	
K121	514.889	442.493	5.617	2892.131513	
合計			合計	-134.622167	
合計面積			合計面積	67.31 m ²	

総面積 1575.4861650 m²

地番	面積
① 142-1	69.3623750 m ²
② 142-6	67.3737590 m ²
③ 142-7	67.3123540 m ²
④ 142-8	67.3583020 m ²
⑤ 142-9	67.4839845 m ²
⑥ 142-10	67.2884145 m ²
⑦ 142-11	67.9132480 m ²
⑧ 142-12	67.8916230 m ²
⑨ 142-13	75.3847970 m ²
⑩ 142-14	79.0198440 m ²
⑪ 142-15	134.2452325 m ²
⑫ 142-16	87.4594915 m ²
⑬ 142-17	84.1154545 m ²
⑭ 142-18	93.8619585 m ²
⑮ 142-19	84.3363825 m ²
⑯ 142-20	84.2924290 m ²
⑰ 142-21	84.4515770 m ²
⑱ 142-22	84.3703335 m ²
⑲ 142-23	84.6554235 m ²
⑳ 142-24	67.3111035 m ²

引当点	名称	積	X座標	Y座標
T7	コンクリート壁		505.189	460.785
121	コンクリート壁		506.632	436.374

作成者



申請人

縮尺

1/

(大阪土地家屋調査士会)

(平成18年4月27日作成)

(4/5)

地図整理番号：M46007

登録年月日：平成18年11月1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4月14日

大阪法務局

登記官

各階平面図

4330199

建物図面

142番24

建物の所在

門真市北岸和田1丁目142番地24

1 階

求積率

$6.370 \times 5.460 = 34.780200$
 $3.640 \times 0.455 = 1.656200$
 $1.020 \times 0.455 = 0.464100$

計 37.264500

床面積 37.26 m²

2 階

求積率

$6.370 \times 5.460 = 34.780200$
 $3.640 \times 0.910 = 3.312400$
 $0.700 \times 0.455 = 0.318500$

計 38.726500

床面積 38.72 m²

3 階

求積率

$6.370 \times 5.460 = 34.780200$
 $3.640 \times 0.910 = 3.312400$

計 38.092600

床面積 38.09 m²

作成者



申請人

縮尺

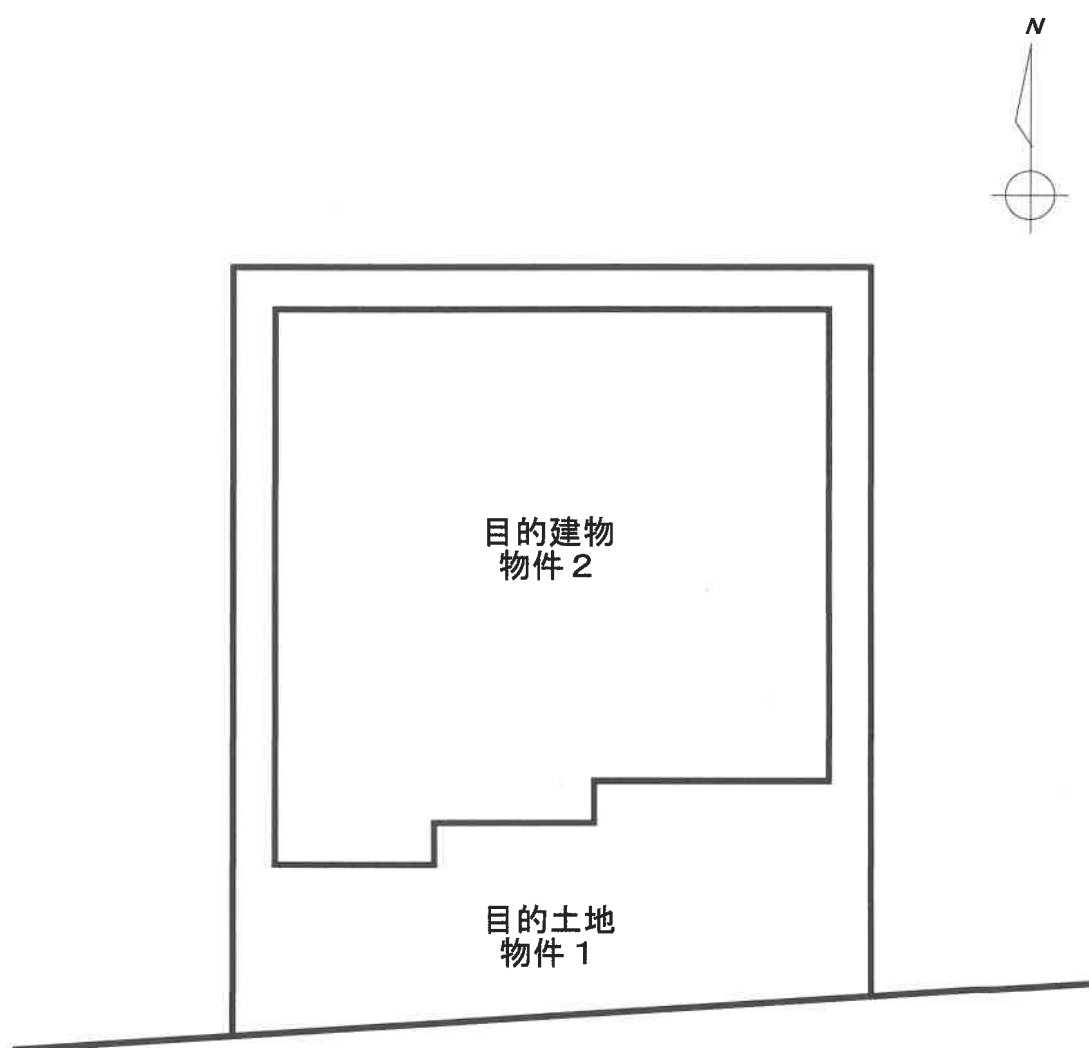
1/500

(平成18年10月30日作成)

(大阪土地建物調査士会)

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています

土地建物位置関係図



幅員約 7.5 m 市道

間取略図

