

買受申出をされる方へ

本件は、

物件番号 2

のみ売却しております。

入札を申し込む際には、必ず物件番号を明記してください。物件番号の記載がない場合には、その入札の申し込みが無効となるおそれがあります。

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 ☐ 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

- 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す。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8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 ☐ 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

- 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す。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	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 8 月 13 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 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 6 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
2	3,650,000 2,920,000		730,000	44,251	9,482
	</				



物 件 目 録

2 所 在 交野市天野が原町五丁目

地 番 1217番32

地 目 宅地

地 積 56.77平方メートル



物 件 明 細 書

令和 6年11月14日

大阪地方裁判所第14民事部

裁判所書記官 佐 藤 正 一

1 不動産の表示

【物件番号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

2 所 在 交野市天野が原町五丁目
地 番 1217番32
地 目 宅地
地 積 56.77平方メートル



令和 6年(ケ)第 375号
令和 6年 9月 27日受理
令和 年 月 日提出

6.10.30

現況調査報告書(その2)

大阪地方裁判所

執行官 峯 畑 仁 彰

(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

2 所 在 交野市天野が原町五丁目
地 番 1 2 1 7 番 3 2
地 目 宅地
地 積 5 6 . 7 7 平方メートル



22

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり	
住 居 表 示	交野市天野が原町5丁目8番1号付近	
土 地	物件2	
現 況 地 目	☒ 宅地（物件2） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 農地（物件 ） ☐ 雑種地（物件 ） ☐ 山林（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 ☒ 土地状況図のとおり	
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、下記目的外建物を所有し、占有している ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☒ 上記の者が更地の状態で占有している。 ☐ ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐	
そ の 他 の 事 項	「執行官の意見」欄参照	
執 行 官 保 管 の 仮 処 分	☒ ない ☐ ある [地方裁判所 保管開始日 令和 年 月 日 支部 令和 年 () 第 号	
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）	
土地建物の位置関係	☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☐ 土地状況図のとおり	

(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 目的土地の現況について

- (1) 目的土地を適宜概測したところ、形状・地積は地積測量図と概ね一致していると思われる。
- (2) 目的土地の接面道路は、建築基準法上の道路である。

2 その他の状況について

当職は、令和6年10月2日、所有者宛に照会書等の文書を送付したが、あて所に尋ねあたりありません、と記載され、送達されなかった。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(3枚目)

執 行 官 の 意 見

占有者及び占有状況について

立入調査の結果から、目的土地は所有者が宅地（空き地）として使用、占有しているものと認める。

(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)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年9月27日 14：00－14：05	交野市役所	道路等調査
6年9月27日 14：35－14：45	物件所在地	物件及び占有確認
6年10月2日	執行官室	照会文書送付（所有者）
6年10月3日 9：40－9：45	中之島図書館	物件確認
6年10月7日 9：13－9：15	大阪法務局北出張所	公図等調査
6年10月18日 15：45－15：55	物件所在地	立入調査（評価人帯同）
年 月 日 ： ー ：		
(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
(5枚目)



①→

市道 (42-1-1)
幅員約6.2m

物件2
(土地1217番32)

②↗

① 目的土地



②



求 意 見 書

下 農 博 之 殿

令和 7年 5月 8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につき、売却基準価額を、別紙のとおり変更することについて、意見を求めます。

本書面を受け取った日から15日以内に、下記欄に記載をして提出してください。

意 見 書

売却基準価額の変更は、

- (1) 相当である。
(2) 不相当である。

(3) その他

令和 7年 5月 16日

評価人

下 農 博 之

物 件 目 録

2 所	在	交野市天野が原町五丁目
地	番	1 2 1 7 番 3 2
地	目	宅地
地	積	5 6 . 7 7 平方メートル



(別紙)

[illegible]

令和6年（ケ） 第375号

物件番号 2

令和6年10月18日 現地調査

令和6年11月1日 評 価

大阪地方裁判所 第14民事部 御中

評 価 書
(土 地)

評価人 不動産鑑定士

下農 博之

第1 評価額

評 価 額
金 5,210,000円

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、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、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
2	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
番号	特記事項		
2	・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（昭和52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。		

第4 目的物件の位置・環境等

対象土地の概況及び利用状況等（物件2）

位置・交通	JR片町線 河内磐船駅 西方 約350m （道路距離） （別添位置図参照）	
付近の状況	中小規模一般住宅を中心とする住宅地域	
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1種中高層住居専用地域
	建ぺい率	60%
	容積率	200%
	防火規制	防火指定なし（法22条区域）
	その他の規制	第2種高度地区、宅地造成工事等規制区域
画地条件	規模	56.77㎡
	形状	不整形
	間口・奥行	間口約9.9m・奥行約10.8m（南辺）
	高低差等	西側接面道路と等高接面する平坦地
接面道路の状況	西側	幅員約6.2m市道（建築基準法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	更地
	東側	戸建住宅
	西側	市道
	南側	福祉施設
	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
	（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	目的土地の閉鎖謄本等からは、昭和47年以降法人（鉄道会社）、個人、現所有者等の所有者名、及び昭和47年当初より宅地の登記地目が確認された。過去の住宅地図によると、昭和47年頃は、未利用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等の指定、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。但し、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	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

物件2（土地）

目的土地の更地価格を、次のとおり求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡)	個別格差	地積 (㎡)	建付減価	更地価格(円) (千円未満四捨五入)
	ア	イ	ウ	エ	オ (ア×イ×ウ×エ)
2	160,000	0.82	56.77	-	7,448,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 交野(府)-3

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $162,000\text{円}/\text{㎡} \times 101.0/100 \times 100/103 \times 100/99 \approx 160,000\text{円}/\text{㎡}$

◇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）
1.03 方位+3	1.00	1.00	1.00	1.03

◇地域格差：

街路	接近	環境	行政	総合（相乗積）
1.00	0.94 最寄駅距離-6	1.05 周辺利用+5	1.00	0.99

イ 個別格差：

接面・方位	規模	形状	その他	総合（相乗積）
1.01 方位+1	0.95 規模過小-5	0.85 不整形-15	1.00	0.82

ウ 地 積：登記数量による

エ 建付減価：本件の場合不要

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、必要に応じて市場性修正を行い、かつ競売市場修正を施して、下記のとおり評価額を求めた。

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1オ) ア	市場性修正 イ	競売市場 修正 ウ	評価額 (円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ
2	7,448,000	1.00	0.70	5,210,000

イ 市場性修正

本件の場合不要

ウ 競売市場修正

第2の評価条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮のうえ、競売市場修正率として、0.70を乗じた。

第6 参考価格資料

1 地価調査 交野(府)-3

所 在 : 交野市天野が原町2丁目1297番34「天野が原町2-41-22」
価 格 : 162,000円／m²
位 置 : JR片町線 河内磐船駅 北西方 950m (道路距離)
価格時点 : 令和6年7月1日
地 積 : 175m²
供給処理施設 : 水道, ガス, 下水
接面街路 : 南西 6.2m 市道
用途指定等 : 第1種低層住居専用地域 (建ぺい率50%, 容積率100%), 高度地区
地域の概要 : 中規模住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域

2 固定資産評価額 令和6年度

物件 2 : 4,804,445円

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図
- 3 地積測量図
- 4 土地状況図

以 上

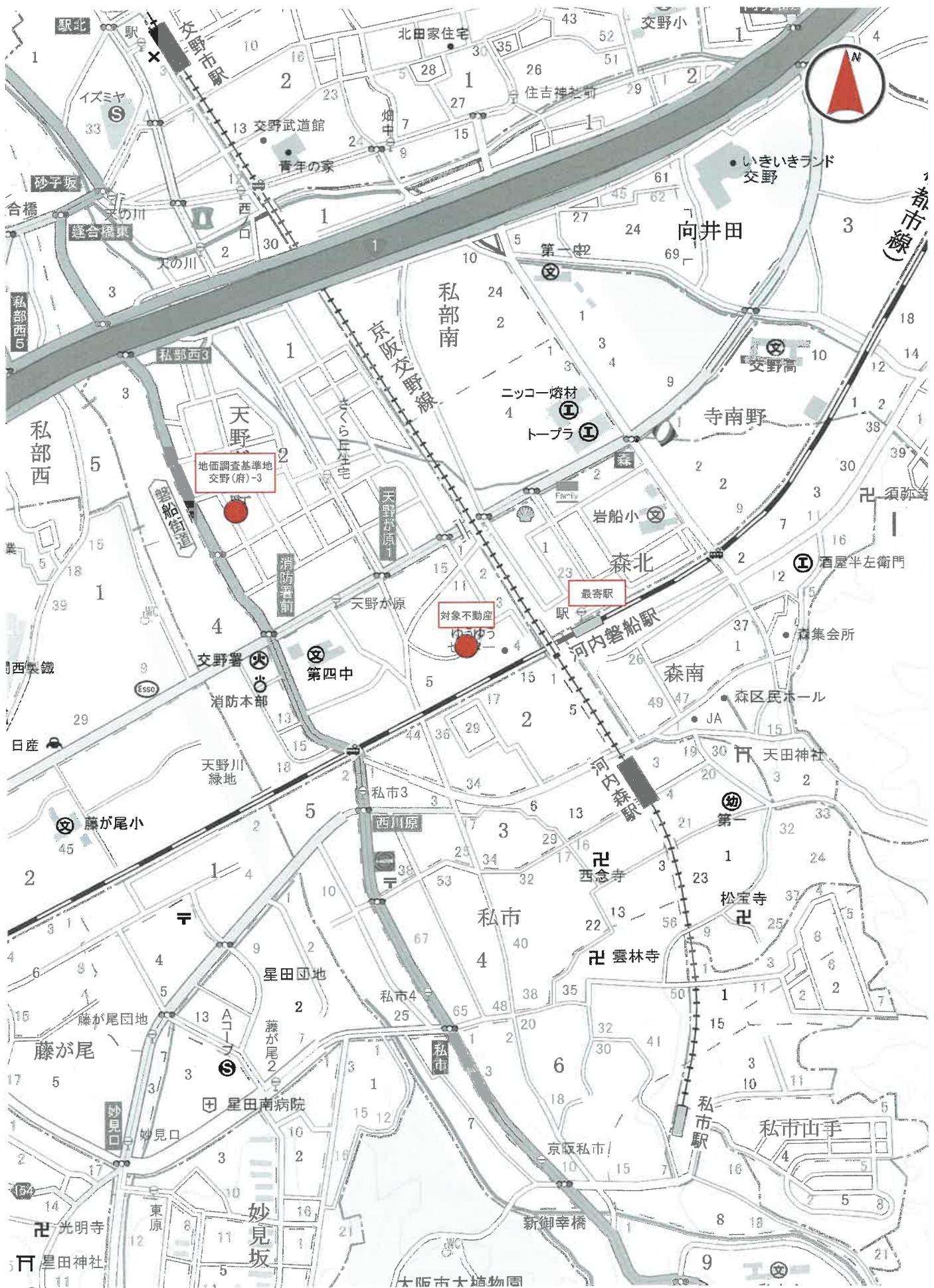
令和 6年(ケ)第 375号

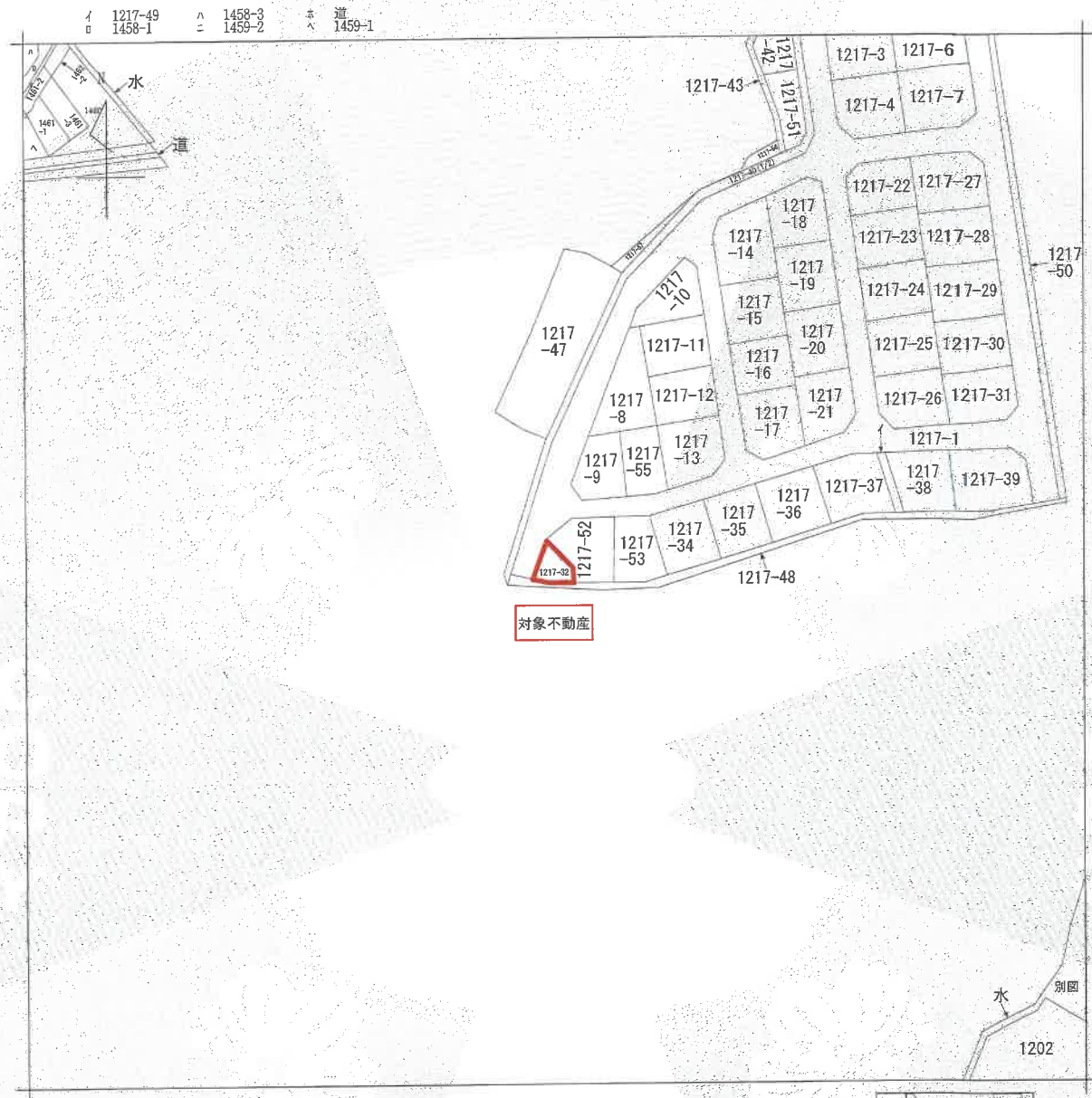
物 件 目 録

2	所	在	交野市天野が原町五丁目
	地	番	1217番32
	地	目	宅地
	地	積	56.77平方メートル



附 属 資 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	交野市天野が原町五丁目					地番	1217番32		
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。

(大阪法務局枚方出張所管轄)

令和6年7月24日

大阪法務局北出張所

登記官

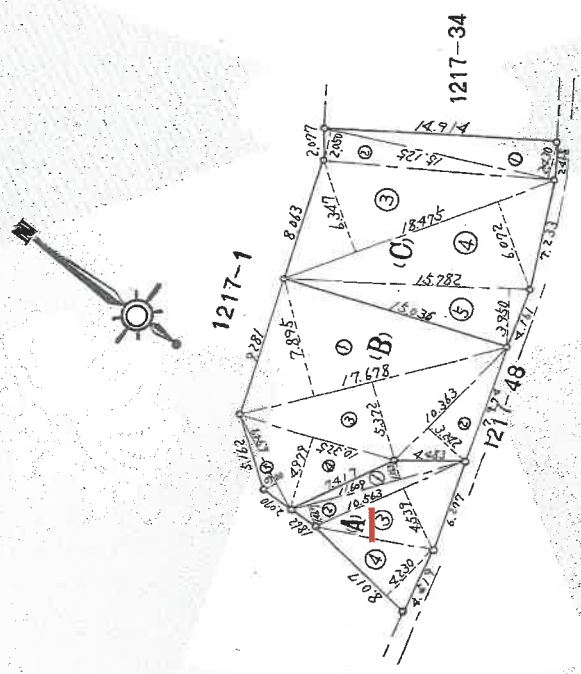
請求番号：12-1

(1/1)

登記年月日：昭和52年11月1日

前1217-32後、新 251514

地番	(A) 1217-32	(B) 1217-32	(C) 1217-32
土地の所在	交野市天野が原町5丁目		



求積表

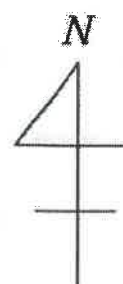
地番	辺長	面積	倍面積
(A)	171.009	1.263	74.6627
2	11.609	1.467	17.0304
3	10.563	4.539	47.9454
1217	8.017	4.230	33.9119
-32			113.5478
面積		56.7771	56.7771
(B)	176.678	7.895	139.5678
2	10.363	3.242	33.5968
3	176.678	5.372	94.9662
1217	10.363	4.979	51.4081
-32		0.900	6.2541
面積		325.7930	325.7930
(C)	15.125	2.430	36.7537
2	15.125	2.050	31.0062
3	18.475	6.347	117.2608
4	18.475	6.072	112.1802
1217	15.782	3.760	12.3387
-32			357.5392
面積		179.7699	179.7699
面積		179.76	179.76

縮尺 1/300

52.11.1

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。
(大阪法務局枚田出張所管轄)
令和6年7月24日 大阪法務局北出張所 登記官

請求番号：12-2



市道 (42-1-1)
幅員約6.2m

物件2
(土地1217番32)