

## 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<br>(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<br><input type="checkbox"/> 令和                                                                                      | 年( )第 号                    | 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。                                                                                                |                            |      |
|                        | <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)<br>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                                                                                                                                           | (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、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60万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<br>(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<br><input type="checkbox"/> 令和                                                                                    | 年( )第 号                                                                                   | 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。                                                                                              |                                                                                           |      |
|                       | <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)<br>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                                                                                                                                           | (印)                                                                                       |      |
|                       | 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60万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    | <input type="checkbox"/> 男性 <input type="checkbox"/> 女性                                   |  |
| 2                  | 生年月日   | <input type="checkbox"/> 昭和 <input type="checkbox"/> 平成 <input type="checkbox"/> 西暦 年 月 日 |  |
|                    | 住 所    | 〒 -                                                                                       |  |
|                    | (フリガナ) |                                                                                           |  |
|                    | 氏 名    |                                                                                           |  |
| 3                  | 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 |  |
|                    | 住 所    | 〒 -                                                                                       |  |
|                    | (フリガナ) |                                                                                           |  |
| 4                  | 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 |  |
|                    | 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 8年 1月14日

大阪地方裁判所第14民事部

裁判所書記官 小 出 周 一

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 2月 3日 午前 9時00分から<br>令和 8年 2月13日 午後 5時00分まで                                                                            |
| 開札期日                                                                                                 | 日 時 令和 8年 2月20日 午前 9時30分<br>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<br>期日                                                                                           | 日 時 令和 8年 3月 6日 午前10時00分<br>場 所 大阪地方裁判所第14民事部                                                                               |
| 買受申出の保証の<br>提供方法                                                                                     | 下記のいずれかによります。<br>(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<br>(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<br>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 1月14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）<br>買受可能価額（円） | 一括<br>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 | 6,150,000<br>4,920,000 | 一括       | 1,230,000  | 130,569  | 32,303   |
| 1    | 2,800,000              |          |            |          |          |
| 2    | 3,350,000              |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |



## 物 件 目 録

1 所 在 守口市東町一丁目

地 番 197番

地 目 宅地

地 積 122.08平方メートル

(現況)

地 目 宅地一部公衆用道路

2 所 在 守口市東町一丁目197番地

家屋 番号 197番

種 類 共同住宅・物置

構 造 鉄骨造陸屋根4階建

床 面 積  
1階 50.35平方メートル  
2階 52.61平方メートル  
3階 52.61平方メートル  
4階 52.61平方メートル

(現況)

種 類 共同住宅・店舗・事務所

床 面 積  
1階 約51.55平方メートル  
2階 52.61平方メートル  
3階 52.61平方メートル  
4階 52.61平方メートル



## 物 件 明 細 書

令和 7年11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】

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 守口市東町一丁目

地 番 197番

地 目 宅地

地 積 122.08平方メートル

(現況)

地 目 宅地一部公衆用道路

2 所 在 守口市東町一丁目197番地

家屋 番号 197番

種 類 共同住宅・物置

構 造 鉄骨造陸屋根4階建

床 面 積  
1階 50.35平方メートル  
2階 52.61平方メートル  
3階 52.61平方メートル  
4階 52.61平方メートル

(現況)

種 類 共同住宅・店舗・事務所

床 面 積  
1階 約51.55平方メートル  
2階 52.61平方メートル  
3階 52.61平方メートル  
4階 52.61平方メートル



令和7年(ケ)第277号  
令和7年8月21日受理  
令和7年 7.9.29 日提出

## 現況調査報告書

大阪地方裁判所

執行官 森 川 友 智

(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   | 守口市東町一丁目                                                             |
|   | 地 番   | 197番                                                                 |
|   | 地 目   | 宅地                                                                   |
|   | 地 積   | 122.08平方メートル                                                         |
| 2 | 所 在   | 守口市東町一丁目197番地                                                        |
|   | 家屋 番号 | 197番                                                                 |
|   | 種 類   | 共同住宅・物置                                                              |
|   | 構 造   | 鉄骨造陸屋根4階建                                                            |
|   | 床 面 積 | 1階 50.35平方メートル<br>2階 52.61平方メートル<br>3階 52.61平方メートル<br>4階 52.61平方メートル |



|                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |  |  |
|----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| 不動産の表示         | 「物件目録」のとおり                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  |  |
| 住居表示           | 大阪府守口市東町一丁目14番4号                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |  |  |
| 土地             | 物件1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |  |
| 現況地目           | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地一部公衆用道路（物件1） <input type="checkbox"/> 公衆用道路（物件 ） <input type="checkbox"/> （物件 ）                                                                                                                                                                                                   |  |  |
| 形状             | <input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり<br><input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり<br><input type="checkbox"/>                                                                                                                            |  |  |
| 占有者及び占有状況      | <input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している<br><input type="checkbox"/> 「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） | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> 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  | <input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である<br><input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる（ <input checked="" type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物）<br><input checked="" type="checkbox"/> 種類：共同住宅・店舗・事務所<br><input type="checkbox"/> 構造：<br><input checked="" type="checkbox"/> 床面積：1階 約51.55平方メートル |  |  |
| 物件目録にない附属建物    | <input checked="" type="checkbox"/> ない           種類：<br><input type="checkbox"/> ある           構造：<br>床面積：           {                                                                                                                                                                                                   |  |  |
| 占有者及び占有状況      | <input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が本建物を共同住宅・店舗・事務所（空き家）として使用している<br><input type="checkbox"/> 「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） | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> 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      | <input checked="" type="checkbox"/> ない           地方裁判所 支部 平成 年( )第 号<br><input type="checkbox"/> ある           [ 保管開始日 平成 年 月 日                                                                                                                                                                                          |  |  |
| 土地建物の位置関係      | <input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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

### (表札等の表示)

- |           |                        |
|-----------|------------------------|
| 1 建物の表示   | 1 階階段部分にピュア守口と表示されている。 |
| 2 郵便受けの表示 | 1 階郵便受けにピュア守口と表示されている。 |

### (目的土地の現況について)

- 1 目的土地については法務局に地積測量図の備え付けがなく、公図を参考に適宜概測したところ（東側および南側は計測できず）、形状は概ね土地建物見取図の、地積は概ね登記記録記載のとおりであると思われるが、正確には専門家による測量を要する。
- 2 目的土地は、北側の一部が道路として利用されており（土地建物位置関係図参照）、その余は目的建物の敷地となっている。
- 3 目的土地の北側接面道路（上記2の道路負担部分を含む）は、建築基準法上の道路である。
- 4 目的土地の北西側にはカーポートが、西側には給水設備が設置されている。

### (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 目的建物は、1 階部分が店舗・事務所として利用されており、2 階から4 階は共同住宅として利用されている。共同住宅部分は、各個室に施錠ができるものの、玄関、浴室、洗面室、トイレは共同であり、寮や下宿のような仕様となっている。
- 4 目的建物1 階部分は空き家となっており、2 階から4 階部分については、各個室に冷蔵庫、電子レンジ、ベッド等、各階の洗面室に洗濯機が置かれるなどされ、204号室には多数の動産類が残置されているが、電気が全室無計量であり、ガスも閉栓されていることから、全室空き家であると思われる。
- 5 目的建物1 階部分は、壁や天井に破損がみられ、水道管がむき出しとなっている。2 階から4 階の共同住宅部分は、401号室の天井部分、403号室の壁に破損が見受けられるなど、建物全体として経年以上の劣化、損耗が認められる。

### (その他の状況について)

- 1 当職は、令和7年8月29日、所有者宛に照会書等の文書を送付したが、同人からは回答がない。
- 2 当職が、目的建物1 階に掲示されていた管理会社（本件所有者）の連絡先に架電したところ、応答した相手は「(株) リライフプロパティ」と名乗り、本件所有者ではないし、目的建物の管理会社でもない旨の回答であった。

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)

執 行 官 の 意 見

(目的物件の占有関係)

立入調査の結果から、目的建物は所有者が、共同住宅・店舗・事務所（空き家）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

(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 |
| 令和7年8月27日<br>15:10 - 15:15 | 中之島図書館      | 物件等調査       |
| 令和7年8月28日<br>16:35 - 16:45 | 大阪法務局池田出張所  | 公図等調査       |
| 令和7年8月29日                  | 執行官室        | 照会書送付（所有者宛） |
| 令和7年8月29日<br>12:20 - 12:35 | 物件所在地       | 物件および占有調査   |
| 令和7年9月1日<br>12:30 - 12:45  | 守口市役所       | 道路等調査       |
| 令和7年9月5日<br>12:25 - 12:35  | 物件所在地       | 在宅要請文書投函    |
| 令和7年9月18日<br>13:30 - 14:30 | 物件所在地       | 立入調査（評価人帯同） |
|                            |             |             |
|                            |             |             |
|                            |             |             |

(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。

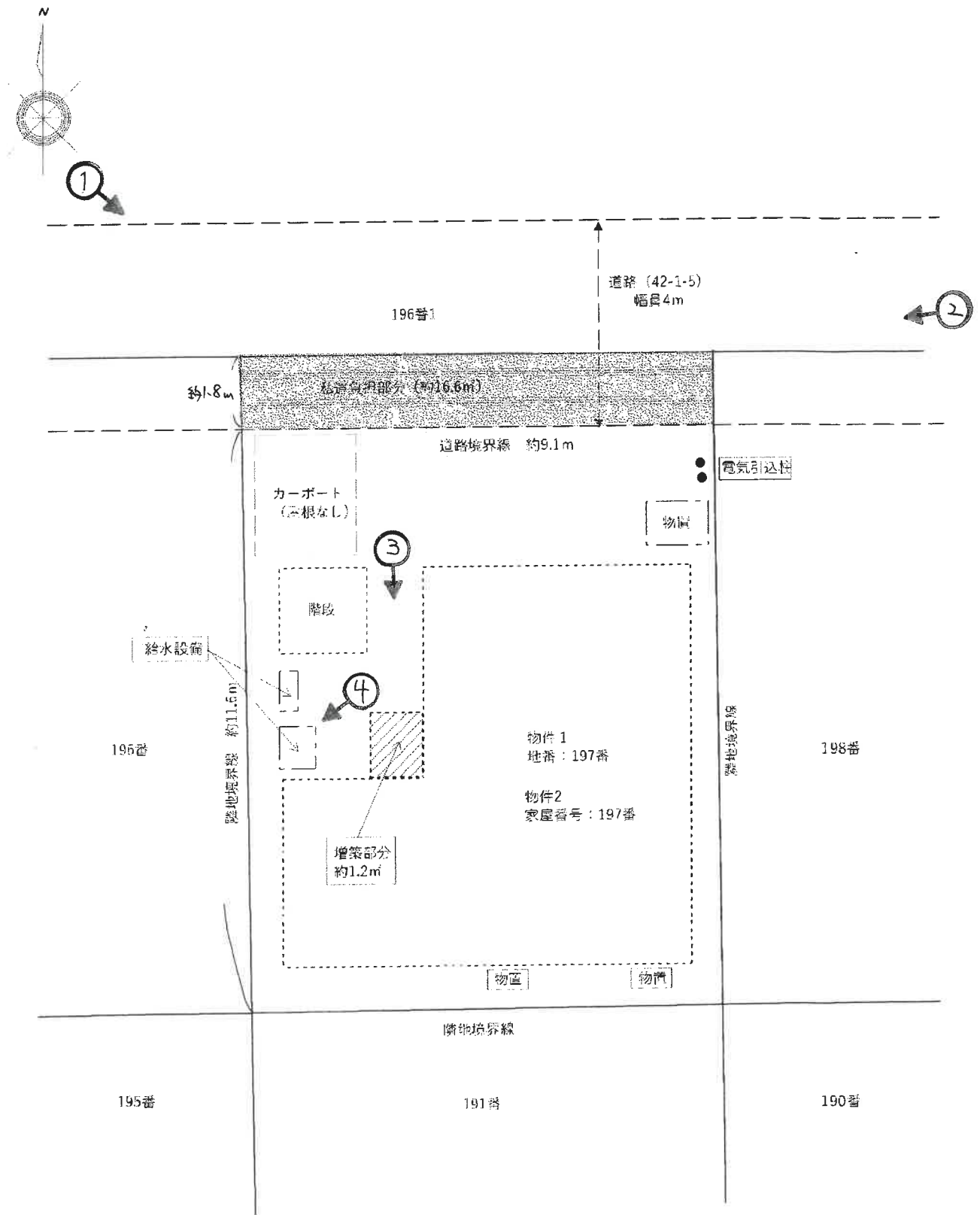
☒ 令和7年9月18日  
目的物件は不在で施錠されていたので、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 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

【令和7年（ケ）第277号 土地建物位置関係図】

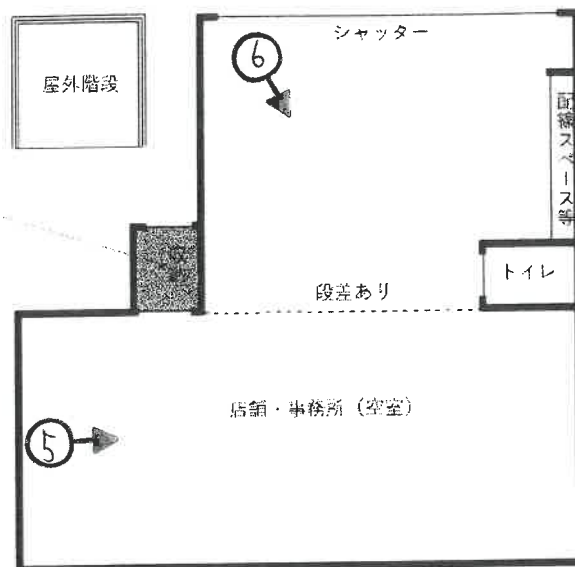


# 間取（略）図

【1階】

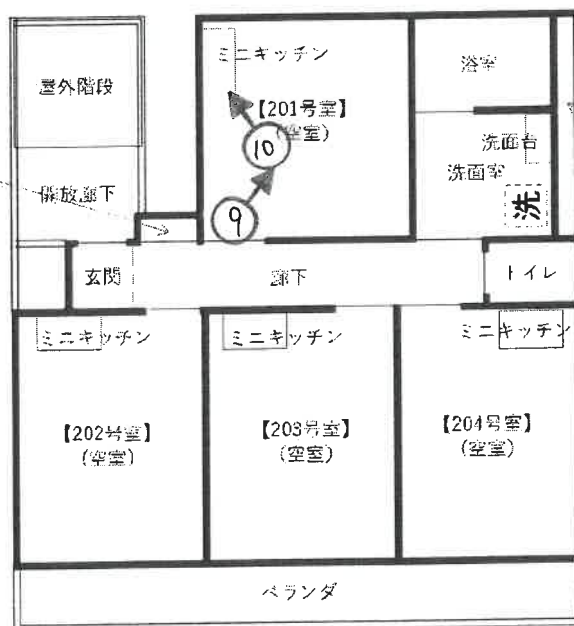


増築部分  
約1.2㎡ (W1m × D1.2m)



【2階】

上段：MB  
下段：下駄箱

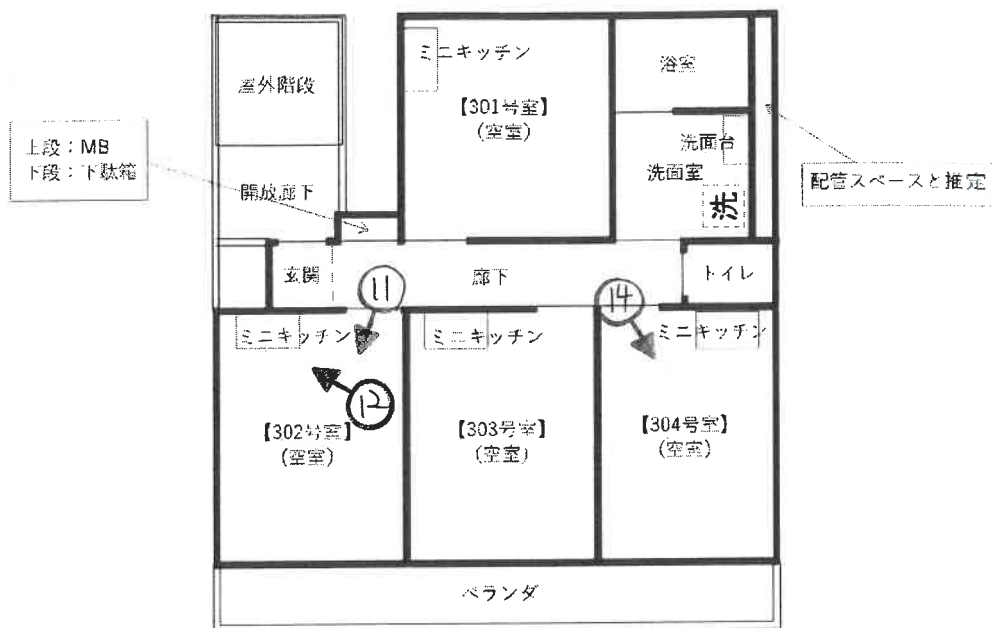


配置スペースと推定

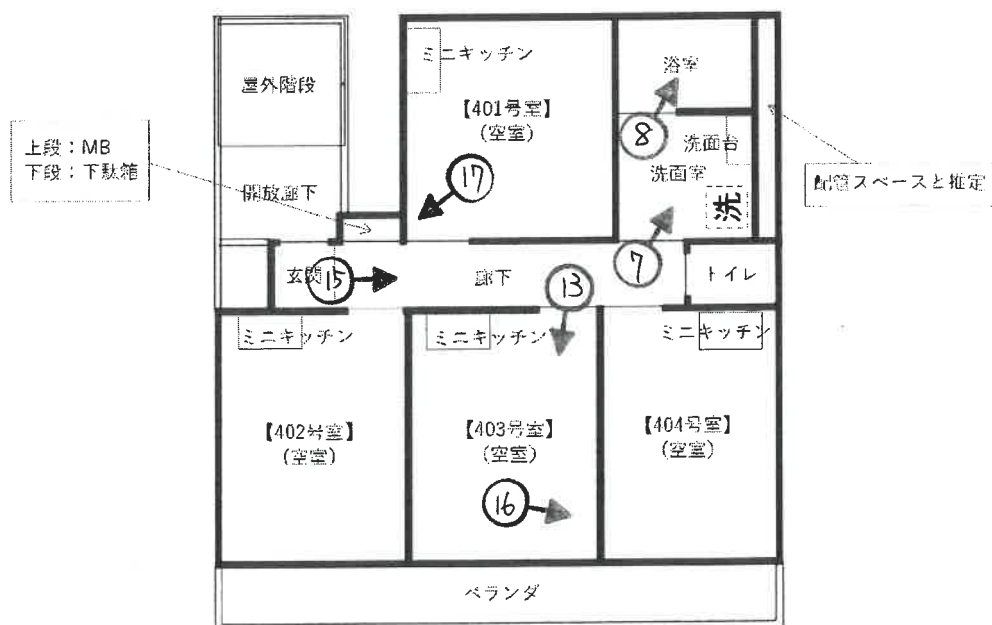


## 間取（略）図

【3階】



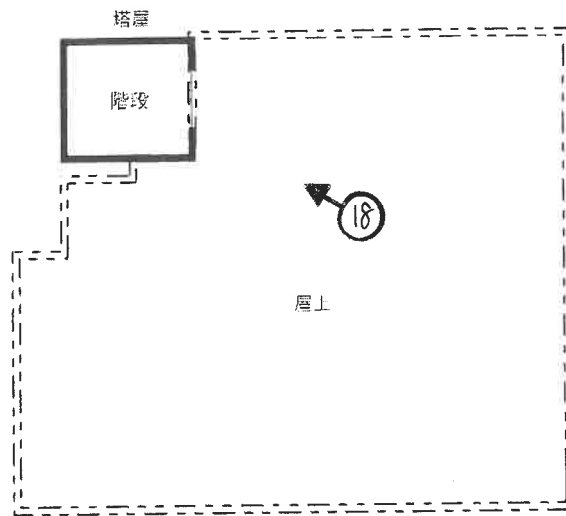
【4階】



# 間取(略)図



【屋上】



【写真】

①



目的建物

②



物件1 道路負担部分

③ 1階増築部分の状況



増築部分

④ 給水設備の設置状況



⑤ 1階店舗・事務所



⑥ 1階店舗・事務所



⑦ 4階洗面室



⑧ 4階浴室



⑨ 201号室



⑩ 201号室ミニキッチン



⑪ 302号室



⑫ 302号室ミニキッチン



⑬ 403号室



⑭ 304号室



⑮ 4階廊下部分



⑯ 403号室東側内壁の破損状況



⑪ 401号室天井の破損状況



⑫ 屋上部分



令和7年（ケ） 第277号

令和7年9月18日 現地調査

令和7年9月29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 6, 150, 000円 |                |
| 内 訳 価 格        |                |
| 物件 1           | 金 2, 800, 000円 |
| 物件 2           | 金 3, 350, 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 6 1 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 5 8 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<br>地番<br>地目<br>地積                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 物件目録記載のとおり | 地目については特記事項のとおり      |  |      |      |      |    |         |        |        |        |        |        |      |    |          |         |        |
| 2      | 所在<br>家屋番号<br>種類<br>構造<br>床面積                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 物件目録記載のとおり | 種類及び床面積については特記事項のとおり |  |      |      |      |    |         |        |        |        |        |        |      |    |          |         |        |
| 番号     | 特記事項                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |            |                      |  |      |      |      |    |         |        |        |        |        |        |      |    |          |         |        |
| 1      | <p>(1) 物件1の地目について</p> <p>物件1の接面道路の現況幅員は約4mとなっており、一部は目的土地が私道負担している。現地での概測及び公課証明書の記載内容から、私道負担は約16.6㎡であると推定した。なお、数量について、正確には専門家による測量を要する。以上より、地目は宅地は一部公衆用道路となる。</p> <p>(2) 物件1の地積について</p> <p>現地での概測の結果、概測面積は公簿数量と概ね一致すると推定した。なお、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。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |            |                      |  |      |      |      |    |         |        |        |        |        |        |      |    |          |         |        |
| 2      | <p>(1) 物件2の種類について</p> <p>物件2の種類は登記上、「共同住宅・物置」と記載されており、現況は建物内の全室が空き家となっている。建物の仕様に関しては、1階が店舗・事務所、2階乃至4階が共同住宅となっており、現況の種類は「共同住宅・店舗・事務所」である。</p> <p>(2) 物件2の床面積について</p> <p>目的建物の1階北西側の一部が増築されていると推定され、現況の床面積と登記の床面積が一部異なることを確認した。詳細については下記のとおりである。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th><th>現況面積</th><th>登記面積</th><th>相違面積</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1階</td><td>約51.55㎡</td><td>50.35㎡</td><td>約1.20㎡</td></tr> <tr> <td>2階乃至4階</td><td>52.61㎡</td><td>52.61㎡</td><td>相違なし</td></tr> <tr> <td>合計</td><td>約209.38㎡</td><td>208.18㎡</td><td>約1.20㎡</td></tr> </tbody> </table> <p>なお、限られた条件の中での概測であるため、正確な建物の位置、形状及び床面積を確定するには専門家の測量が必要である。</p> |            |                      |  | 現況面積 | 登記面積 | 相違面積 | 1階 | 約51.55㎡ | 50.35㎡ | 約1.20㎡ | 2階乃至4階 | 52.61㎡ | 52.61㎡ | 相違なし | 合計 | 約209.38㎡ | 208.18㎡ | 約1.20㎡ |
|        | 現況面積                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 登記面積       | 相違面積                 |  |      |      |      |    |         |        |        |        |        |        |      |    |          |         |        |
| 1階     | 約51.55㎡                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 50.35㎡     | 約1.20㎡               |  |      |      |      |    |         |        |        |        |        |        |      |    |          |         |        |
| 2階乃至4階 | 52.61㎡                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 52.61㎡     | 相違なし                 |  |      |      |      |    |         |        |        |        |        |        |      |    |          |         |        |
| 合計     | 約209.38㎡                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 208.18㎡    | 約1.20㎡               |  |      |      |      |    |         |        |        |        |        |        |      |    |          |         |        |

## 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 北方 道路距離 約900m<br>(別添「位置図」参照)                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                  |
| 付近の状況                                        | 一般住宅、共同住宅等が混在する住宅地域                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                  |
| 主な公法上の規制等<br><br>(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）<br>・宅地造成等工事規制区域（市内全域）<br>・日影規制（4m/4h-2.5h）<br>・水害ハザードマップ 寝屋川流域洪水リスク表示図：0.5m～1.0m未満 淀川洪水浸水想定区域図：0.5m～3.0m未満（一部3.0m～5.0m未満）、内水ハザードマップ：想定浸水深0.5m未満 |
| 画地条件                                         | 規模                                                                                                                                                                                                                                                     | 122.08㎡<br>(左記の内、有効宅地面積約105.48㎡、道路負担面積：約16.6㎡)                                                                                                                   |
|                                              | 形状                                                                                                                                                                                                                                                     | ほぼ長方形（有効宅地部分）                                                                                                                                                    |
|                                              | 間口・奥行                                                                                                                                                                                                                                                  | 間口約9.1m・奥行約11.6m（有効宅地部分）                                                                                                                                         |
|                                              | 高低差等                                                                                                                                                                                                                                                   | 接面道路にほぼ等高に接面、ほぼ平坦地                                                                                                                                               |
| 接面道路の状況                                      | 北側                                                                                                                                                                                                                                                     | 幅員約4m舗装私道（建築基準法42条1項5号道路）                                                                                                                                        |
|                                              | 接道状況                                                                                                                                                                                                                                                   | 中間画地                                                                                                                                                             |
| 土地の利用状況等                                     | 現況                                                                                                                                                                                                                                                     | 共同住宅・店舗・事務所の敷地                                                                                                                                                   |
|                                              | 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                                        | 目的土地に関連する登記簿・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から、昭和15年頃に所有権移転登記を行った事業法人名の記載が見受けられたものの、その後の土地利用状況に関しては土壌汚染の端緒を示すような地歴は確認されなかった。また、調査時点では目的土地が所在する街区に関して、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。目的土地に関しては土壌汚染の可能性は不明であり、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                                         | ・目的土地（物件1）の一部は公衆用道路の敷地として道路負担部分となっている。<br>・敷地内に移動可能な物置、屋根のないカーポート等が存在する。                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                  |

## 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<br>経済的残存耐<br>用年数等 | 建築年月日                                                                                                                                                                                                                                                | （登記記載）平成1年3月25日新築       |
|                          | 経過年数                                                                                                                                                                                                                                                 | 約37年                    |
|                          | 経済的残存耐用年数                                                                                                                                                                                                                                            | 約0年                     |
| 仕 様                      | 構 造                                                                                                                                                                                                                                                  | 鉄骨造                     |
|                          | 屋 根                                                                                                                                                                                                                                                  | 陸屋根                     |
|                          | 外 壁                                                                                                                                                                                                                                                  | サイディング等                 |
|                          | 内 壁                                                                                                                                                                                                                                                  | クロス等                    |
|                          | 天 井                                                                                                                                                                                                                                                  | クロス等                    |
|                          | 床                                                                                                                                                                                                                                                    | シート等                    |
|                          | 設 備                                                                                                                                                                                                                                                  | 電気、給排水、衛生等              |
|                          | その他                                                                                                                                                                                                                                                  | 屋上あり                    |
| 床面積（現況）                  | 延 約209.38㎡<br><br>前記のとおり1階において収納部分の増築がある。現況数量は登記数量と異なり、現況数量を採用する。                                                                                                                                                                                    |                         |
| 現況用途等                    | 階 層                                                                                                                                                                                                                                                  | 4階建                     |
|                          | 現況用途                                                                                                                                                                                                                                                 | 1階：店舗・事務所<br>2階～4階：共同住宅 |
|                          | 間取り                                                                                                                                                                                                                                                  | 後記、「間取略図」参照             |
| 品 等                      | 普通                                                                                                                                                                                                                                                   |                         |
| 保守管理の状態                  | 劣る。計画的な修繕更新工事が実施されておらず、屋根・外壁・内装仕上・設備等、建物全体について相応の修繕更新工事が必要であると推定される。総じて、経年以上の劣化、損耗が認められた。                                                                                                                                                            |                         |
| 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ると、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。<br>(2) 目的建物の2階から4階の共同住宅部分は、各階にミニキッチン付の洋室が4室設けられているが、各階の出入口（玄関）、トイレ、洗面室及び浴室は共用となっている。<br>(3) 目視による調査ではアスベスト含有の吹付材等を確認できなかったが、詳細は不明である。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。<br>(4) 設備等の稼動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<br>番号 | 標準画地価格<br>(円/㎡)<br>ア | 個別格差<br>※1<br>イ | 地積<br>(㎡)<br>ウ | 建付減価<br>エ | 建付地価格 (円)<br>(千円未満四捨五入)<br>オ (ア×イ×ウ×エ) |
|----------|----------------------|-----------------|----------------|-----------|----------------------------------------|
| 1 (有効宅地) | 143,000              | 1.00            | 105.48         | 0.80      | 12,067,000                             |
| 1 (道路負担) | 143,000              | 0.05            | 16.60          | —         | 119,000                                |
| 計        | —                    | —               | 122.08         | —         | 12,186,000                             |

※1 物件1の道路負担部分の個別格差を0.05と判断した。

#### ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 守口（府）-6

公示価格等 143,000円/㎡ × 時点修正 100.9/100 × 標準化補正 100/100 × 地域格差 100/101 ≒ 143,000円/㎡

◇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 | 1.01 | 1.00 | 1.00 | 1.01    |

最寄駅距離 +1

|         |       |      |      |      |         |
|---------|-------|------|------|------|---------|
| イ 個別格差： | 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    |

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：市場性が劣る地上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<br>番号 | 再調達原価<br>(円/㎡)<br>ア | 現況延面積<br>(㎡)<br>イ | 現価率<br>ウ | 建物の価格 (円)<br>(千円未満四捨五入)<br>エ (ア×イ×ウ) |
|----------|---------------------|-------------------|----------|--------------------------------------|
| 2        | 210,000             | 209.38            | 0.03     | 1,319,000                            |

ウ 現価率

経過年数 約37年  
経済的残存耐用年数 約0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。

現価率 = {残価率5% + (1 - 0.05) × 経済的残存耐用年数0年 / (経過年数37年 + 経済的残存耐用年数0年)} × (1 - 0.5)  
≒ 0.03

※ 観察減価は保守管理の状態、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<br>番号 | 建付地価格<br>(円)<br><br>ア | 土地利用権等割合<br><br>イ |       | 土地利用権等価格<br>(円)<br>(千円未満四捨五入)<br><br>ウ (ア×イ) |
|----------|-----------------------|-------------------|-------|----------------------------------------------|
| 1 (有効宅地) | 12,067,000            | 0.50              | 法定地上権 | 6,034,000                                    |

### ② 内訳価格及び一括価格

| 物件<br>番号  | 基礎となる価格<br>(円)<br>(1①オ, 1②エ)<br><br>ア | 土地利用権等価格<br>の控除及び加算 (円)<br>(2①ウ)<br><br>イ | 占有<br>減価<br><br>ウ | 市場性<br>修正<br><br>エ | 競売市<br>場修正<br><br>オ | その他の<br>控除減価<br>(敷金等)<br>(円)<br><br>カ | 評価額<br>(円)<br>(万円未満四捨五入)<br><br>キ [(ア+イ) × ウ × エ × オ × カ] |
|-----------|---------------------------------------|-------------------------------------------|-------------------|--------------------|---------------------|---------------------------------------|-----------------------------------------------------------|
| 1 (有効宅地)  | 12,067,000                            | － 6,034,000                               |                   | 0.65               | 0.70                |                                       | 2,750,000                                                 |
| 1 (道路負担)  | 119,000                               | －                                         |                   | 0.65               | 0.70                |                                       | 50,000                                                    |
| 2         | 1,319,000                             | ＋ 6,034,000                               | 1.00              | 0.65               | 0.70                | 0                                     | 3,350,000                                                 |
| 一括価格 (合計) |                                       |                                           |                   |                    |                     |                                       | 6,150,000                                                 |

#### ウ 占有減価

本件の場合不要。

#### エ 市場性修正

建築年次からアスベスト含有建材の使用可能性があること (▲5%)、建物仕様・間取り等に関して市場流動性が劣ること (▲30%) を考慮し、市場性修正を (総合：総和) ▲35% 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 地価調査 守口（府）-6

所 在 : 守口市東町1丁目78番「東町1-9-9」  
価 格 : 143,000円/㎡  
位 置 : 京阪本線 大和田駅 北方 約800m（道路距離）  
価格時点 : 令和7年7月1日  
地 積 : 108㎡  
供給処理施設 : 水道, ガス, 下水  
接面街路 : 北 4m 私道  
用途指定等 : 第二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 : 中小規模の一般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 : 8,649,360円  
物件2 : 7,884,913円

## 第7 附属資料

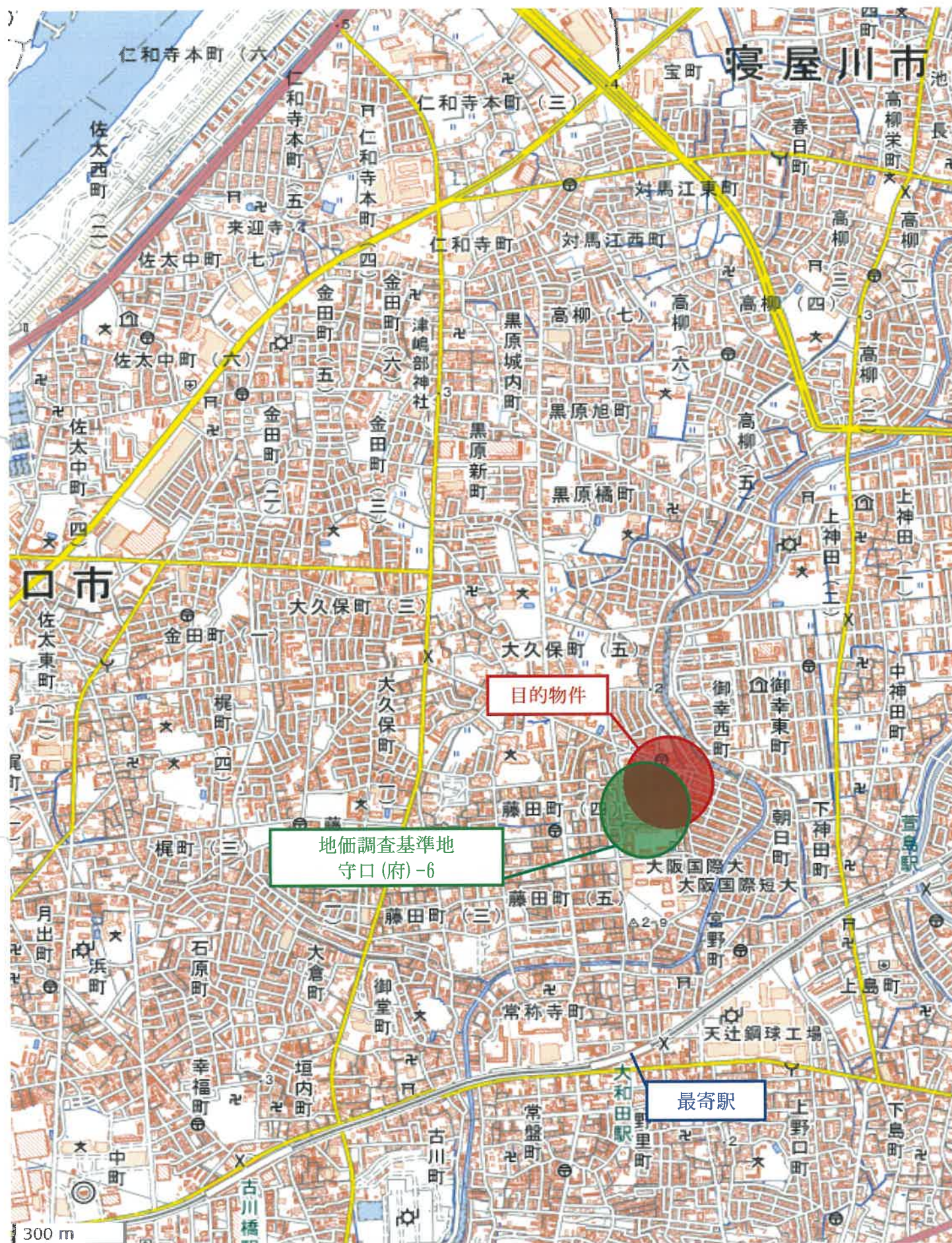
- 1 受命物件の位置図
- 2 公図（写）
- 3 土地建物位置関係図
- 4 建物図面・各階平面図（写）
- 5 間取略図

以 上

物 件 目 録

- |   |       |                                                                      |
|---|-------|----------------------------------------------------------------------|
| 1 | 所 在   | 守口市東町一丁目                                                             |
|   | 地 番   | 197番                                                                 |
|   | 地 目   | 宅地                                                                   |
|   | 地 積   | 122.08平方メートル                                                         |
| 2 | 所 在   | 守口市東町一丁目197番地                                                        |
|   | 家屋 番号 | 197番                                                                 |
|   | 種 類   | 共同住宅・物置                                                              |
|   | 構 造   | 鉄骨造陸屋根4階建                                                            |
|   | 床 面 積 | 1階 50.35平方メートル<br>2階 52.61平方メートル<br>3階 52.61平方メートル<br>4階 52.61平方メートル |





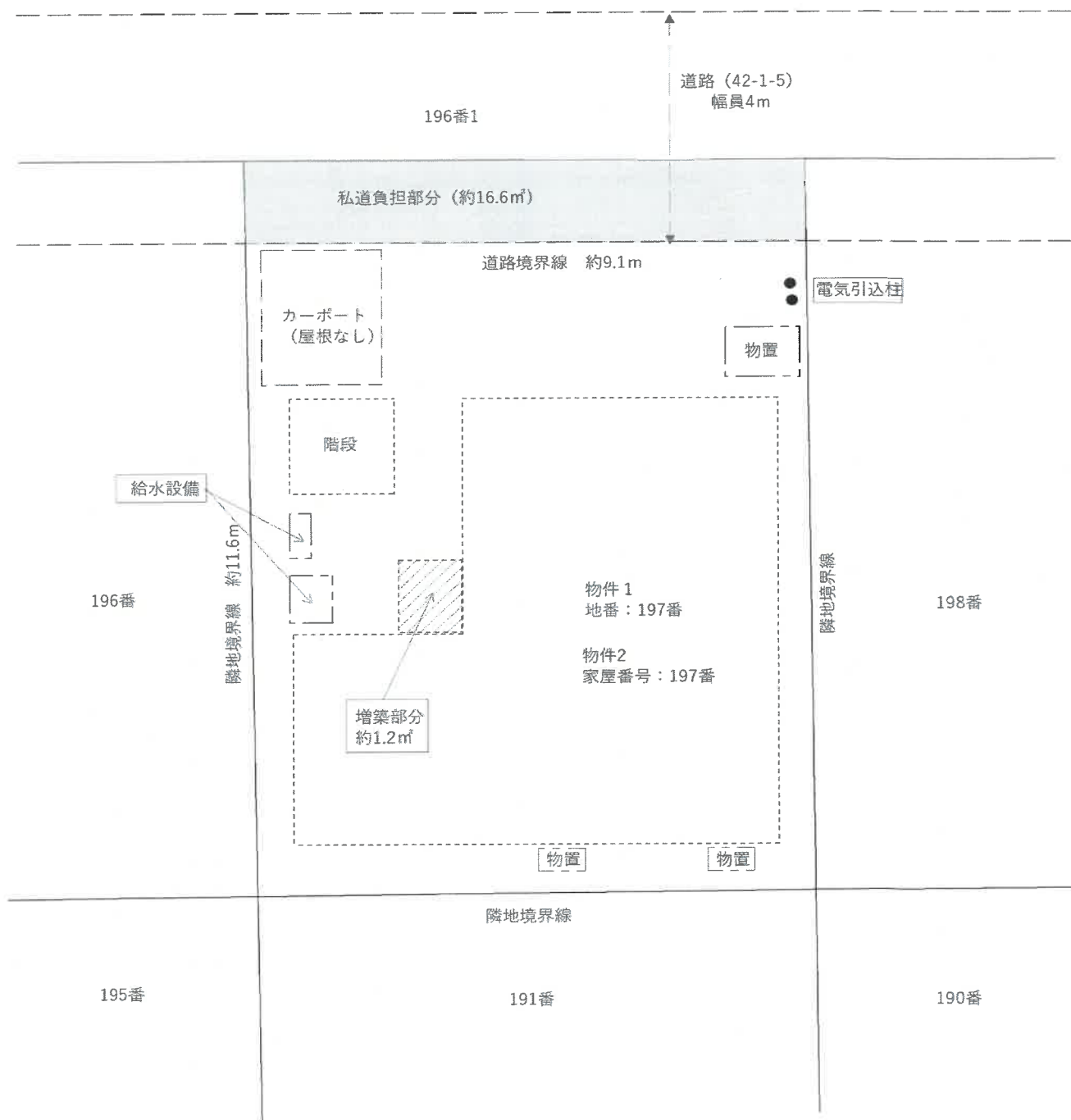


ABCDEF G  
 叮叮叮叮叮  
 東東東東東

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)



A4サイズに縮小



登記年月日：平成1年4月10日

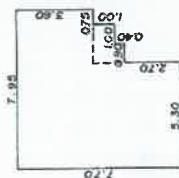
6280209

H.I.4.10.  
建物図面  
各階平面図

家屋番号  
197番

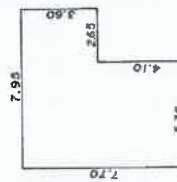
建物の所在  
守口市東町1丁目197番地

各階平面図



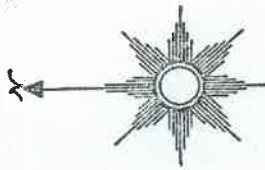
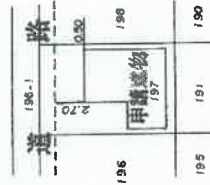
| 2階～4階 各階 床面積 |   |                     |  |
|--------------|---|---------------------|--|
| 7.70 × 7.95  | = | 61.2150             |  |
| -1.00 × 0.75 | = | -0.7500             |  |
| -0.40 × 1.75 | = | -0.7000             |  |
| -2.70 × 2.65 | = | -7.1550             |  |
| 合計           |   | 52.6100             |  |
| 床面積          |   | 52.61m <sup>2</sup> |  |

2階～4階 各階 平面図



| 1階 床面積      |   |                     |  |
|-------------|---|---------------------|--|
| 3.60 × 7.95 | = | 28.6200             |  |
| 4.10 × 5.30 | = | 21.7300             |  |
| 合計          |   | 50.3500             |  |
| 床面積         |   | 50.35m <sup>2</sup> |  |

1階 平面図



作製者

申請人

縮尺

1/250

1/500

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7月3日

大阪法務局北出張所

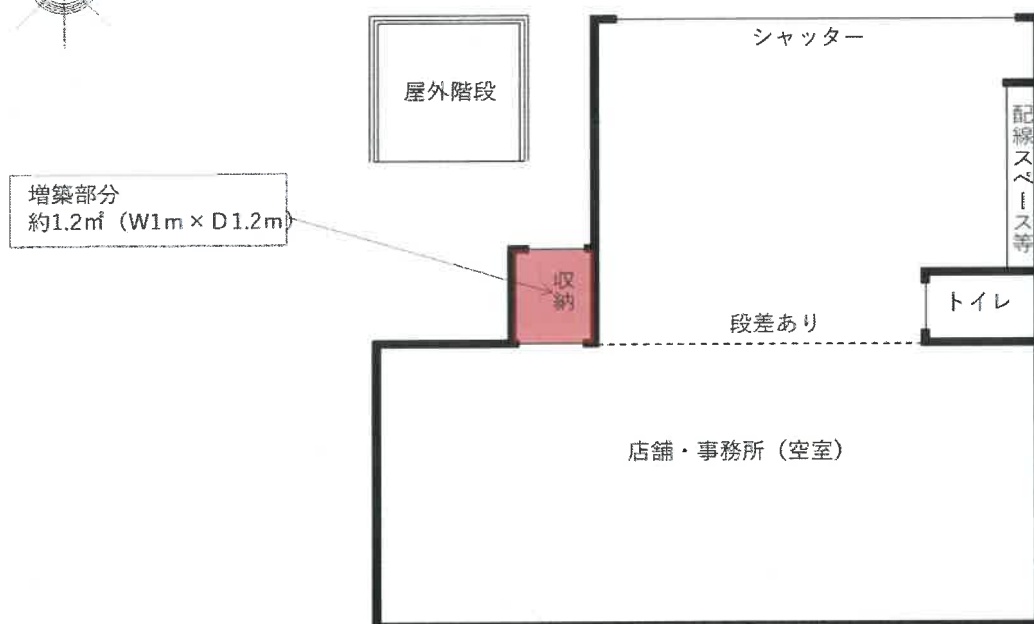
登記官

整理番号：H23217-1

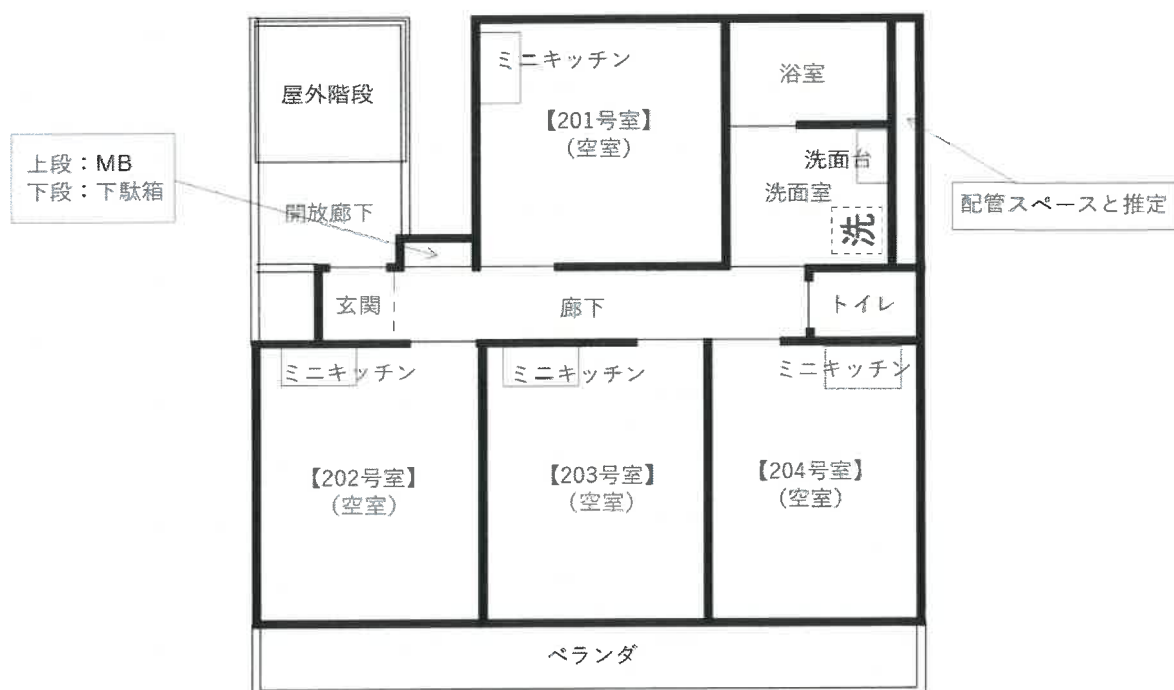
A4サイズに縮小



【1階】

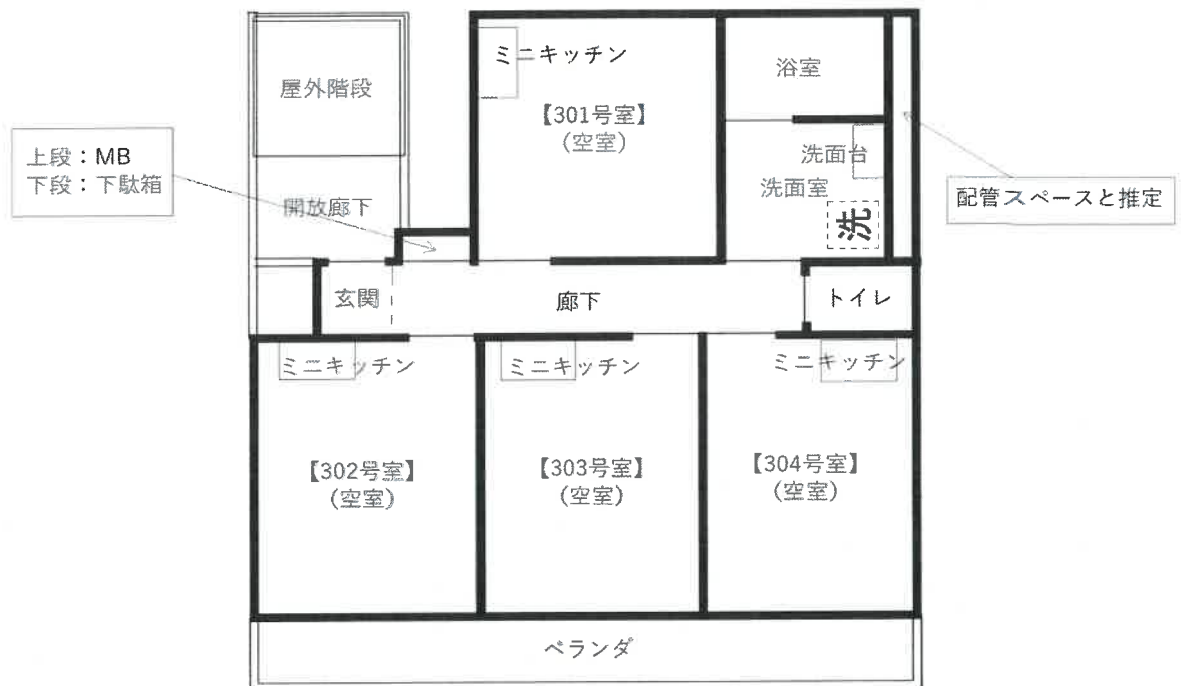


【2階】

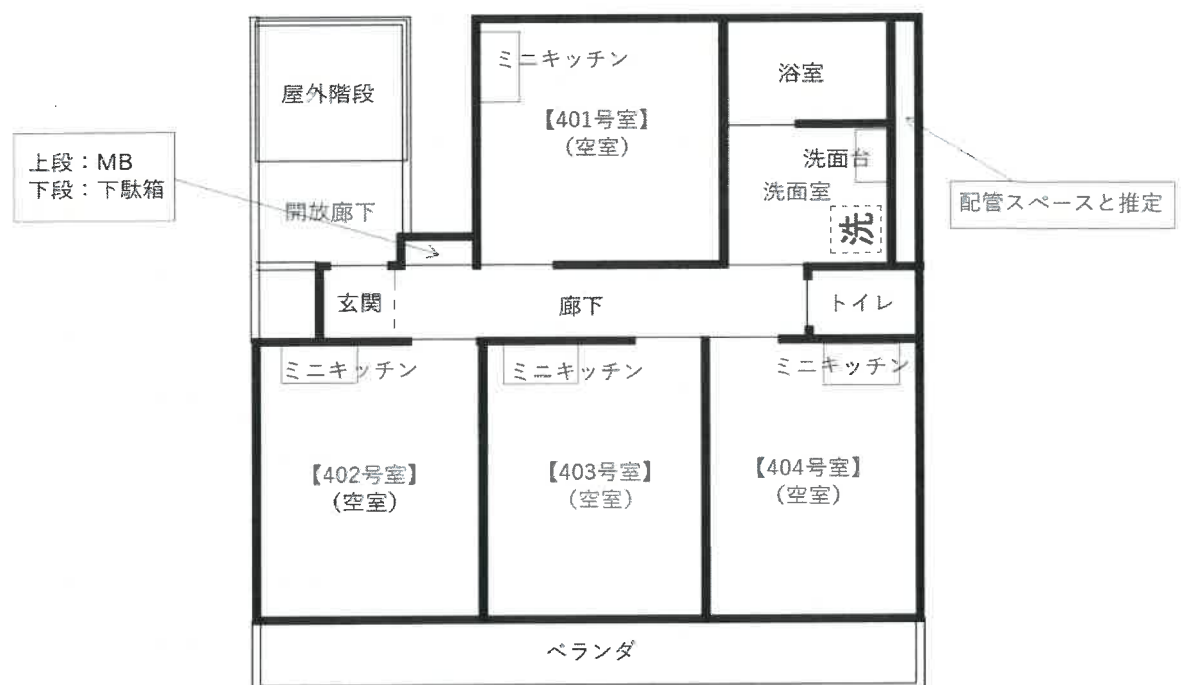




### 【3階】



### 【4階】





【屋上】

