

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陳述者ではありません。			
☐	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 年 月 日 ☐ 西暦	

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、買受申出人が法定代理人がある場合(未成年者の親権者など)は、買受申出人(個人) 法定代理人用の用紙を用いてください。
- 共同入札の場合には、入札者ごとに陳述書及び添付書類を提出してください。
- 「暴力団員等」とは、「暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律(平成3年法律第77号)第2条第6号に規定する暴力団員又は暴力団員でなくなった日から5年を経過しない者」を指します。
- 陳述書は、氏名、住所、生年月日及び性別を証明する文書(住民票等)を添付して、必ず入札書とともに提出してください。提出がない場合、入札が無効となります。
- 氏名、住所、生年月日及び性別は、それらを証明する文書のとおり、正確に記載してください。記載に不備がある場合、入札が無効となる場合があります。
- 買受申出人が宅地建物取引業者の場合には、その免許証の写しを提出してください。
- 自己の計算において買受けの申出をさせようとする者(買受申出人に資金を渡すなどして買受けの申出をさせようとする者をいいます。)がある場合は、別紙「自己の計算において買受けの申出をさせようとする者に関する事項」の添付が必要です。
- 提出後の陳述書及び添付書類(別紙を含む)の訂正や追完はできません。
- 虚偽の陳述をした場合には、6月以下の拘禁刑又は50万円以下の罰金に処せられることがあります(民事執行法213条)。

※該当する□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
陳述	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	(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 年 月 日 ☐ 西暦	
	住所	〒	
	(フリガナ)		
	氏名		
3	性別	☐ 男性 ☐ 女性	
	生年月日	☐ 昭和 ☐ 平成 年 月 日 ☐ 西暦	
	住所	〒	
	(フリガナ)		
4	氏名		
	性別	☐ 男性 ☐ 女性	
	生年月日	☐ 昭和 ☐ 平成 年 月 日 ☐ 西暦	
	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28日

大阪地方裁判所第14民事部

裁判所書記官 岩 崎 由香利

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16日 午前 9時00分から 令和 8年 2月25日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 3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 8年 3月19日 午前10時00分 場 所 大阪地方裁判所第14民事部
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによります。 (1) 当部の当座預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書 (2) 銀行、損害保険会社、農林中央金庫、商工組合中央金庫、全国を地区とする信用金庫連合会、信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書
買受申出の資格の 制限(民事執行規則33条)	☆印を付した物件は農地です。権限を有する行政庁が交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を要しない者に限り、買受けを申し出ることができます。
一般の閲覧に供するため、令和 8年 1月28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	1, 670, 000 1, 336, 000	一括	334, 000	11, 621	3, 676
1	1, 400, 000				
2	270, 000				



物 件 目 録

1 所 在 摂津市鳥飼下三丁目
地 番 617番86
地 目 宅地
地 積 34.05平方メートル

共有者 A 持分6分の1
共有者 B 持分12分の5
共有者 C 持分12分の5

2 (一棟の建物の表示)

所 在 摂津市鳥飼下三丁目617番地82, 617番地83,
617番地84, 617番地85, 617番地86
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 108.04平方メートル
2階 107.26平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 鳥飼下三丁目617番86
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 20.23平方メートル
2階 20.07平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約30.53平方メートル
2階 20.07平方メートル
共有者 A 持分6分の1
共有者 B 持分12分の5
共有者 C 持分12分の5

物 件 明 細 書

令和 7年12月24日

大阪地方裁判所第14民事部

裁判所書記官 岩 崎 由香利

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 摂津市鳥飼下三丁目
地 番 617番86
地 目 宅地
地 積 34.05平方メートル

共有者 A 持分6分の1
共有者 B 持分12分の5
共有者 C 持分12分の5

2 (一棟の建物の表示)

所 在 摂津市鳥飼下三丁目617番地82, 617番地83,
617番地84, 617番地85, 617番地86
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 108.04平方メートル
2階 107.26平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 鳥飼下三丁目617番86
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 20.23平方メートル
2階 20.07平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約30.53平方メートル
2階 20.07平方メートル

共有者 A 持分6分の1
共有者 B 持分12分の5
共有者 C 持分12分の5



令和 7年(ケ)第 345号
令和 7年10月23日受理
令和 年 月 日提出
7.11.21

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 摂津市鳥飼下三丁目

地 番 6 1 7 番 8 6

地 目 宅地

地 積 3 4. 0 5 平方メートル

共有者 A 持分 6 分の 1

共有者 B 持分 1 2 分の 5

共有者 C 持分 1 2 分の 5

2 (一棟の建物の表示)

所 在 摂津市鳥飼下三丁目 6 1 7 番地 8 2, 6 1 7 番地 8 3,
6 1 7 番地 8 4, 6 1 7 番地 8 5, 6 1 7 番地 8 6

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 1 0 8. 0 4 平方メートル
2 階 1 0 7. 2 6 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 鳥飼下三丁目 6 1 7 番 8 6

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 2 0. 2 3 平方メートル
2 階 2 0. 0 7 平方メートル

共有者 A 持分 6 分の 1

共有者 B 持分 1 2 分の 5

共有者 C 持分 1 2 分の 5



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	摂津市鳥飼下3丁目11-11		
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異なる（ ☐ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☒ 床面積：1階 約30.53㎡		
物件目録にない附属建物	☒ ない 種類： ☐ ある 構造： 床面積：		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を住居として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
上記以外の敷地（目的外土地）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）		
その他の事項	「その他の事項」のとおり		
執行官保管の仮処分	☒ ない 地方裁判所 支部 平成 年()第 号 ☐ ある [保管開始日 平成 年 月 日		
土地建物の位置関係	☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

そ の 他 の 事 項

1 表札等の表示

- (1) 表札の表示 なし
- (2) 郵便受けの表示 なし

2 目的土地の現況について

- (1) 目的土地について地積測量図等を参考に適宜概測したところ、形状は概ね土地建物位置関係図のとおりであり、公簿面積とほぼ一致すると思われるが、正確には専門家の測量を要する。
- (2) 目的土地は目的建物の敷地をなしている。
- (3) 目的土地の接面道路は、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) 目的建物は4戸にて構成される連棟式住宅の東端の建物である。
- (2) 目的建物の形状は、概ね間取略図のとおりであり、1階南側及び1階北側が建増しされていると思料され、当該建増し部分は目的建物と接合して一体利用されていることから増築であると認めた。
- (3) 目的建物内部の状況は別紙添付写真のとおり。
- (4) 目的建物内には、冷蔵庫、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。
- (5) 目的建物は全体的に劣化・損耗が激しく、天井、壁面、床等の損傷・汚れ・たわみ等が散見された。
- (6) 目的建物1階東側の壁面に補修跡が複数箇所見受けられた。また2階南側和室の天井に雨漏りが原因と思われる損傷がみられた。
- (7) 目的建物は東隣の建物と接着している状態であった。

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)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■近隣者	1, 目的建物には人が住んでいます。 2, ここ最近住人（男性）の姿は見えていません。
■申立人代理人	目的建物にBが今現在も住んでいるかどうかはわかりません。

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

(4枚目)

執 行 官 の 意 見

目的物件の占有関係

関係人の陳述、回答書及び立入調査の結果等から、目的建物はBが、住居として使用、占有しているものと認めた。

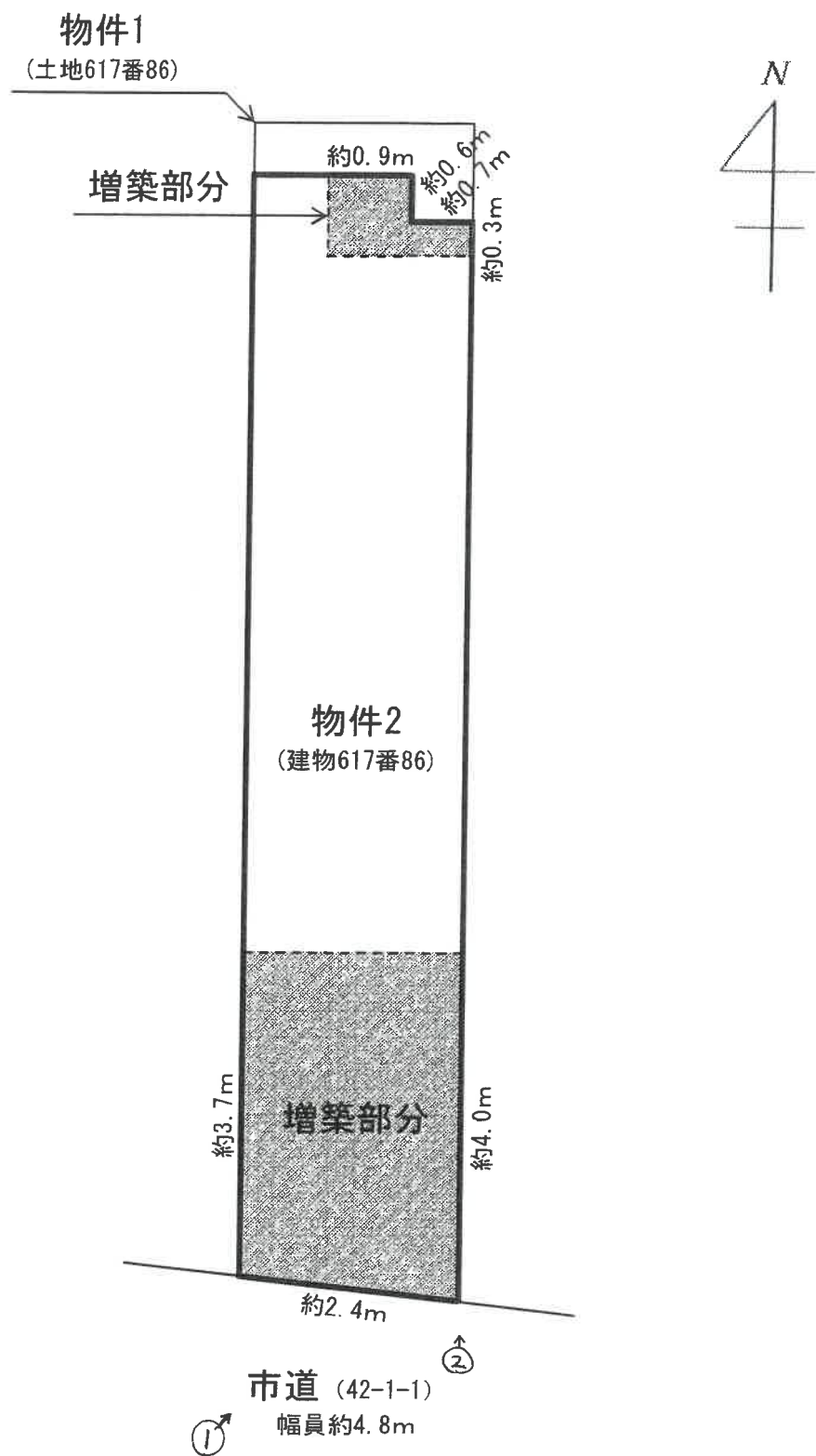
以 上

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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10月27日 9:05-9:10	中之島図書館	物件確認
7年10月27日 15:35-15:40	大阪法務局 北大阪支局	公図等調査
7年10月29日	執行官室	ライフライン調査
7年10月29日 10:15-10:30	大阪府咲洲庁舎	建築計画概要書調査
7年10月29日 12:00-12:10	物件所在地	物件及び占有確認、照会文書投函
7年10月29日 13:05-13:15	摂津市役所	道路及び課税関係調査
7年10月29日 15:00-15:05	執務場所	申立代理人と電話・聴取
7年11月7日 10:55-11:00	物件所在地	在宅要請書投函、近隣者と面談・聴取
7年11月10日 13:45-14:30	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11月10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、解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

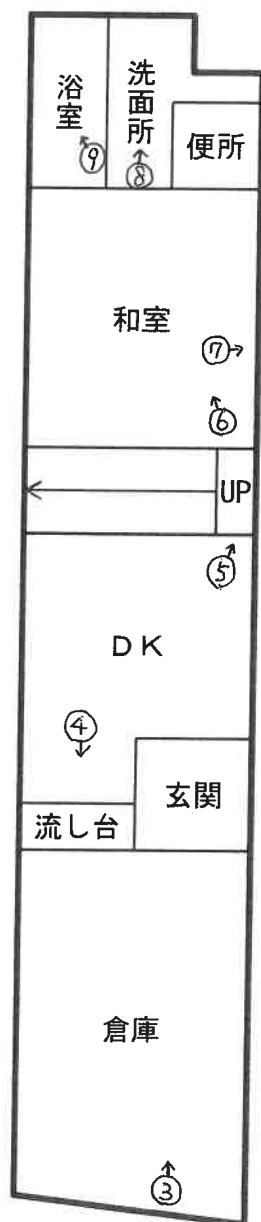


※) 1階増築面積 : (約3.7m+約4.0m) × 約2.4m ÷ 2
+ (約0.6m+約0.3m) × 約0.9m + 約0.3m × 約0.7m = 約10.3㎡

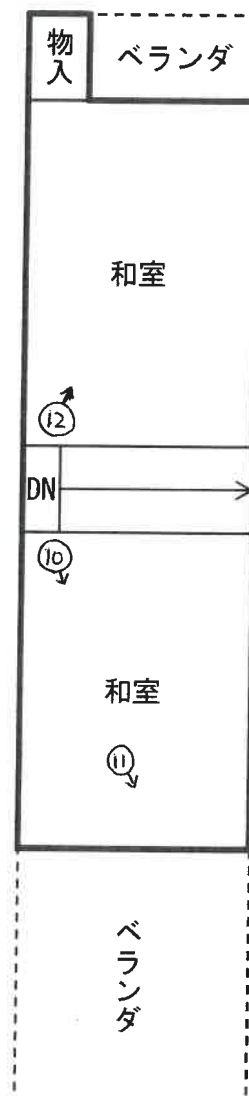
なお、当該図面は、登記図面、その他図面等に基づき、現地で概測の上、作成しており、正確な辺長、境界等を示すものではない。



1階



2階



1 目的建物



2 東隣建物との接着状況



3



(10 枚目)



5 壁面の補修跡





7 壁面の補修跡



8



9



(13 枚目)



11 天井の雨漏り跡と思われる損傷





令和7年（ケ） 第345号

令和7年11月10日 現地調査

令和7年12月5日 評 価

大阪地方裁判所 第14民事部 御中

評 価 書

(土地付建物)

評価人 不動産鑑定士

下農 博之

第1 評価額

一括価格	
金 1,670,000円	
内訳価格	
物件1	金 1,400,000円
物件2	金 270,000円

- 1 一括価格は、物件1，2の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために、一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件1の内訳価格は、物件2のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2の内訳価格は、当該土地利用権等付建物としての価格である。

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした、適正価格を求めるものである。
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の要因（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については、原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として、目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じ

番号	所 在 等	登 記	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	物件目録記載のとおり	下記特記事項参照
2	(一棟の建物の表示) 所 在 構 造 床 面 積 (専有部分の建物の表示) 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	物件目録記載のとおり	下記特記事項参照
番号	特 記 事 項		
1	・現地計測の結果、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49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。		
2	・目的建物は、連棟式建物の東端である。 ・現地概測により、1階増築面積を、約10.3㎡と推定した。		

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	大阪モノレール線 南摂津駅 北東方 道路距離 約2.0km (別添「位置図」参照)	
	最寄バス停 阪急バス 西鳥飼停留所 東方 道路距離 約350m	
付近の状況	小規模一般住宅、連棟式住宅等が建ち並ぶ住宅地域	
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	準防火地域
	その他の規制	第2種高度地区、宅地造成等工事規制区域
画地条件	規 模	34.05㎡
	形 状	略長方形
	間口・奥行	間口約2.4m・奥行約14.2m (平均)
	高低差等	南側接面道路と等高接面する平坦地
接面道路の状況	南 側	幅員約4.8m市道 (建築基準法第42条1項1号道路)
	接道状況	中間画地
土地の利用状況等	現 況	居宅
	東 側	戸建住宅
	西 側	連棟式住宅
	南 側	市道
	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	目的土地の閉鎖謄本等からは、昭和48年以降、個人、現所有者等の所有者名、及び昭和49年当初より宅地の登記簿地目の履歴が確認された。過去の住宅地図によると、昭和43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の指定、府条例の管理区域の指定等はない。現地調査及びヒアリングからは、特段の情報は得られなかった。なお、土壌汚染の有無及び内容について、確実な情報を得るには、土壌汚染調査会社による正式な (専門) 調査を要する。	
特記事項	・ 摂津市のハザードマップによれば、目的土地は、浸水想定区域にあり、浸水想定深は、淀川が洪水した場合が5～10m、安威川が洪水した場合が3～5mとのことである。なお、想定を超える被害、ハザードマップの更新等に注意を要し、浸水以外の情報についても確認が望ましい。	

2 建物の概況及び利用状況等（物件2）

区 分	専有部分の建物	
建築時期及び 経済的残存 耐用年数等	建築年月日	昭和49年3月15日新築（登記記載）
	経過年数	約52年
	経済的残存耐用年数	約0年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	瓦葺
	外 壁	モルタル等
	内 壁	ビニールクロス，砂壁等
	天 井	ビニールクロス，合板等
	床	畳，クッションフロア等
	設 備	電気，給排水，衛生等
	その他	特になし
床面積（現況）	延 50.60㎡ 登記面積40.30㎡，増築面積約10.3㎡の合計	
現況用途等	階 層	2階建
	現況用途	居宅
	間取り	3DK
品 等	やや劣る	
保守管理の状態	目的建物には，全体的に，汚損，劣化等があり，内壁の補修跡，天井の雨漏り跡，床の撓み等，随所に，損傷等も見られた。	
建物の利用状況	現況調査報告書記載の通り	
特 記 事 項	・東側隣接建物とも，一部が接着している。 ・目的建物の隣接土地への越境，及び隣接建物の目的土地への越境の可能性がある。 ・建築確認あり，検査済証なし ・目的建物の建築時期，構造，用途等より，アスベスト含有建材使用の可能性は，否定できない。なお，アスベスト使用の有無等，詳細については，専門調査機関による分析調査を要す。	

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	124,000	0.94	34.05	0.80	3,175,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 摂津(府)-4

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\ 144,000\text{円/㎡} & \times 100.5/100 & \times 100/101 & \times 100/116 & = 124,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇時点修正： 公示価格等の、価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正：

接面・方位	規模	形状	その他	総合（相乗積）
1.01	1.00	1.00	1.00	1.01
方位+1				

◇地域格差：

街路	接近	環境	行政	総合（相乗積）
1.01	1.04	1.10	1.00	1.16
幅員+1	最寄駅距離+4	周辺利用+10		

イ 個別格差：

接面・方位	規模	形状	その他	総合（相乗積）
1.04	0.95	1.00	0.95	0.94
方位+4	規模過少-5		間口奥行-5	

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	160,000	50.60	0.03	243,000

ウ 現価率

経過年数 約52年

経済的残存耐用年数 約0年

観察減価 40%

残価率 5%

耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を査定した。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \{ \text{残価率} 5\% + (1 - 0.05) \times \text{経済的残存耐用年数} 0\text{年} / (\text{経過年数} 52\text{年} + \text{経済的残存耐用年数} 0\text{年}) \} \times (1 - 0.4) \\ &= 0.03 \end{aligned}$$

※) 観察減価は、維持管理の状況、中古建物に係る市場の特性等を考慮して、査定した。

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、さらに競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

① 土地利用権等価格

物件 番号	建付地価格 (円)	土地利用権等割合		土地利用権等価格 (円) (千円未満四捨五入) ウ (ア×イ)
	ア		イ	
1	3,175,000	0.10	場所的利益	318,000

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	3,175,000	－ 318,000		0.70	0.70		1,400,000
2	243,000	＋ 318,000	1.00	0.70	0.70	0	270,000
一括価格 (合計)							1,670,000

ウ 占有減価

本件の場合不要

エ 市場性修正

古い連棟式建物は市場性が低いこと、建物越境の可能性、アスベスト含有建材使用の可能性を排除できないことより

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 摂津(府)-4

所 在 : 摂津市鳥飼西2丁目521番14「鳥飼西2-36-3」
価 格 : 144,000円/㎡
位 置 : 大阪モノレール線 南摂津駅 北東方 約1.3km (道路距離)
価格時点 : 令和7年7月1日
地 積 : 73㎡
供給処理施設 : 水道, ガス, 下水
接面街路 : 西 5.5m 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, 高度地区
地域の概要 : 小規模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 : 2,373,421円
物件2 : 434,583円

第7 附属資料

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

以 上

物 件 目 録

1 所 在 摂津市鳥飼下三丁目
地 番 617番86
地 目 宅地
地 積 34.05平方メートル

共有者 A 持分6分の1
共有者 B 持分12分の5
共有者 C 持分12分の5

2 (一棟の建物の表示)

所 在 摂津市鳥飼下三丁目617番地82, 617番地83,
617番地84, 617番地85, 617番地86
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 108.04平方メートル
2階 107.26平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 鳥飼下三丁目617番86

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

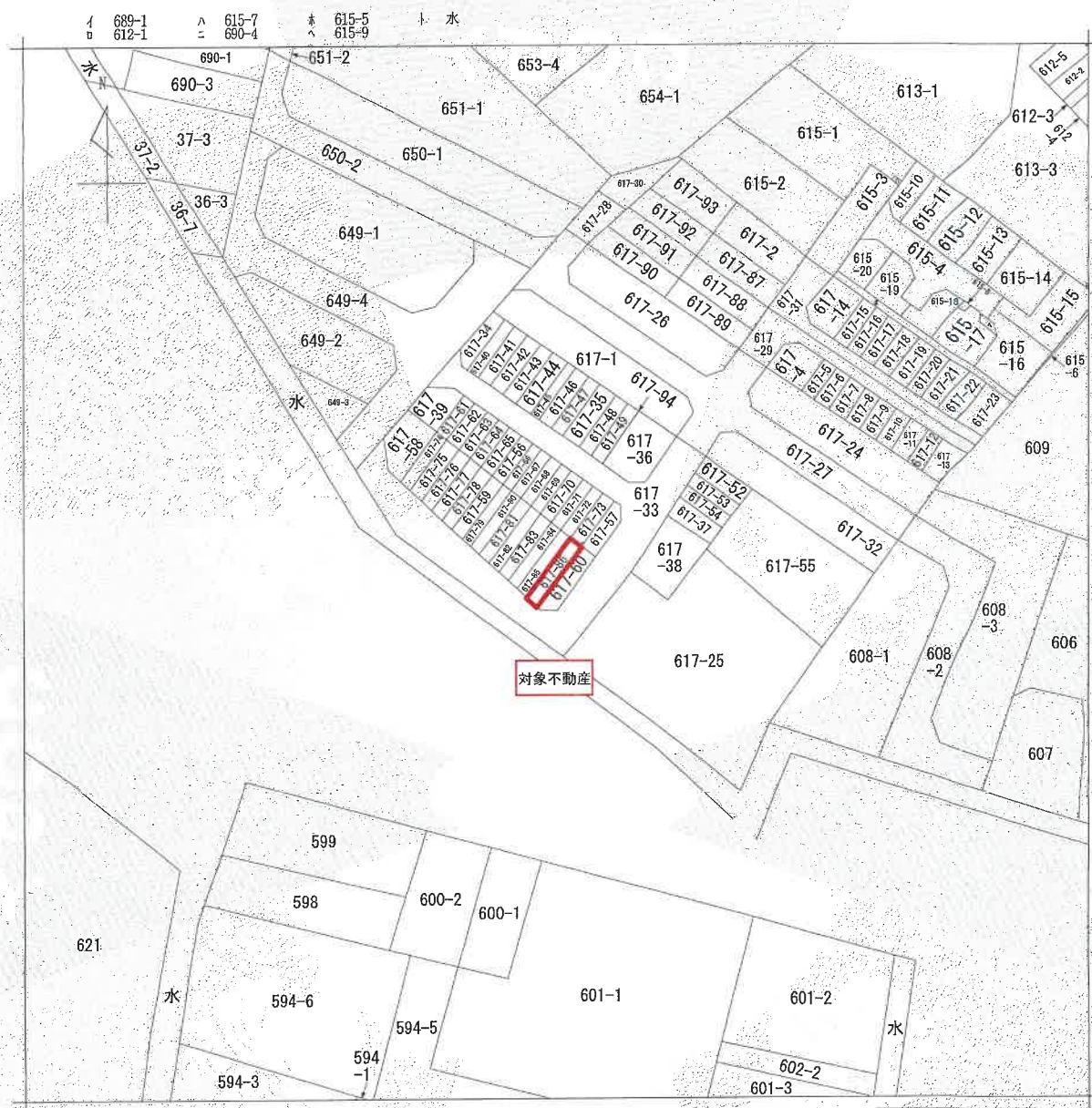
床 面 積 1階 20.23平方メートル
2階 20.07平方メートル

共有者 A 持分6分の1
共有者 B 持分12分の5
共有者 C 持分12分の5



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。

地番区域見出

鳥飼下3丁目

鳥飼下3丁目

請 求 部 分	所 在	摂津市島飼下三丁目				地 番	617番86			
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。

(大阪法務局北大阪支局管轄)

令和7年5月13日

大阪法務局北出張所

登記官

請求番号：36-1

(1/1)

登記年月日：昭和49年5月21日

区建

建各階平面図

家屋番号

鳥羽 617-86

建物の所在

鳥羽市鳥羽 617-82-222 ~ 224
85-226 ~ 260

1F

1F 求積表

2.44 × 2.98 = 19.4712
0.80 × 0.92 = 0.736
20.2072
M²
20.23

2F

2F 求積表

2.44 × 2.98 = 19.4712
0.66 × 0.92 = 0.6072
20.0784
M²
20.07

49.5.21

昭和49年5月21日
作製年月日

作製者

申請人

10521

(日 國 造 15)

縮 尺

1/300

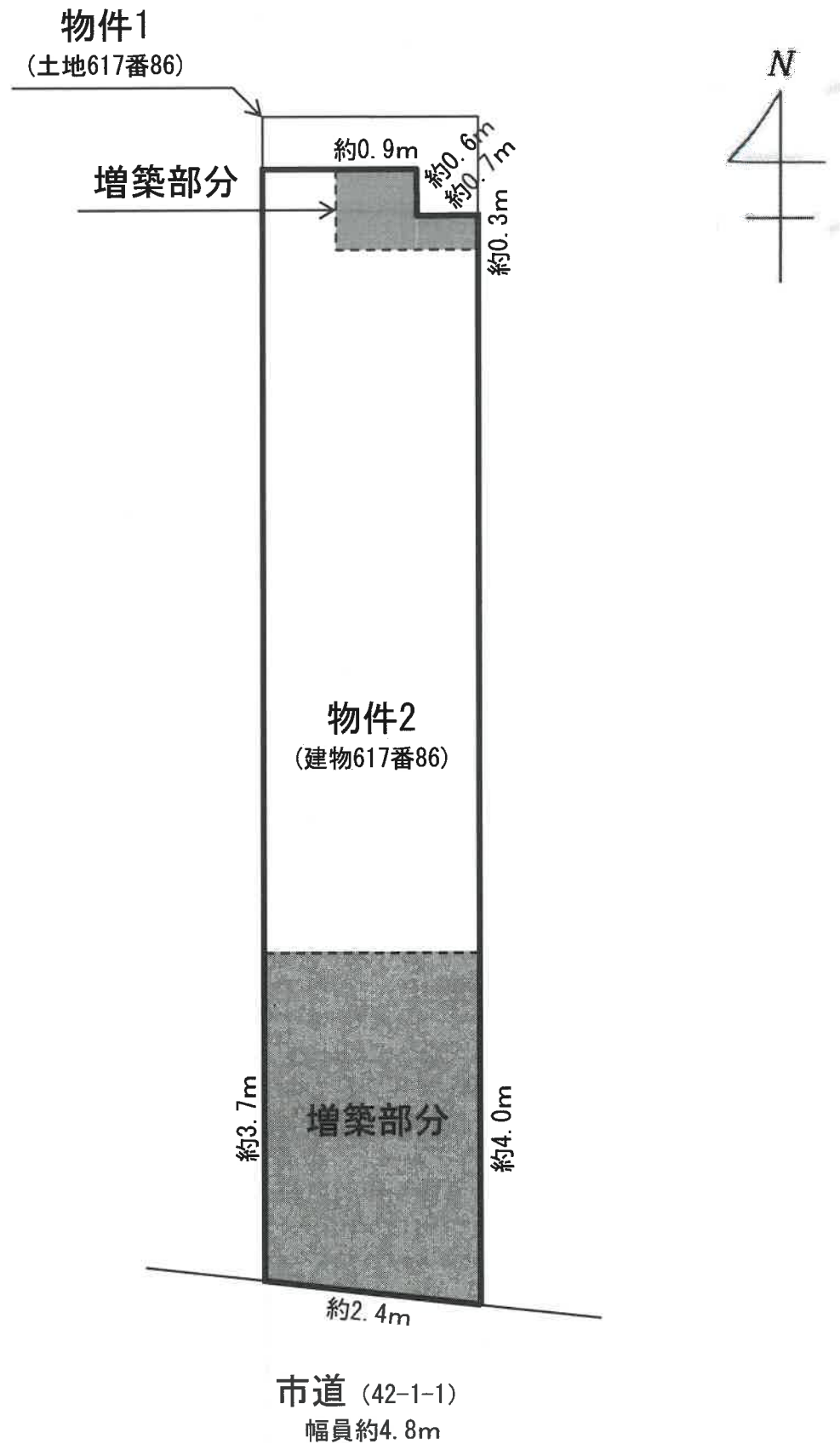
(旧 本 土 地 家 屋 調 査 士 会 連 合 会 用 紙)

4037825

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。
(大阪法務局北大阪支局管轄)
令和7年5月13日 大阪法務局北出張所

심미 교육

请求番号: 36-3

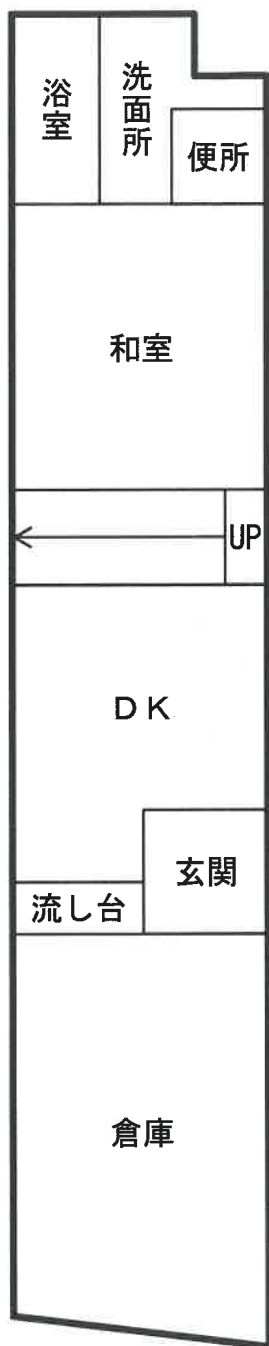


※) 1階増築面積 : $(約3.7m + 約4.0m) \times 約2.4m \div 2$
 $+ (約0.6m + 約0.3m) \times 約0.9m + 約0.3m \times 約0.7m = 約10.3m^2$

なお、当該図面は、登記図面、その他図面等に基づき、現地で概測の上、作成しており、正確な辺長、境界等を示すものではない。



1階



2階

