

陳述書の提出等について（注意）

○競売物件の入札をするには、入札書とともに、陳述書の提出が必要となりました。

○入札ごとに陳述書が提出されなければ、入札は無効となります。

○陳述書は、以下のとおり個人用、法人用などの種類があるので該当するものを使用してください。

○陳述書の記入・押印・提出は、陳述書下部の「注意」をよく読んで行ってください。

○陳述書の記載や添付書類に不備があると、入札が無効となることがあります。※特に個人・役員名のフリガナもれに御注意ください。

○陳述書の用紙は、執行官室において入手可能です。

※該当する口にチェックを入れてください。

陳述書 (買受申出人(個人) 本人用)	
大阪地方裁判所執行官 殿	
事件番号	<input type="checkbox"/> 平成 <input type="checkbox"/> 令和 年()第 号 物件番号
陳述	<input type="checkbox"/> 私は、暴力団員等ではありません。
	<input type="checkbox"/> 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) この者は、暴力団員等又は暴力団員等が役員である法人ではありません。
(陳述書作成日) 令和 年 月 日	
買受申出人(個人)	住所
	(フリガナ)
	氏名
	性別 <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

- 1 陳述書は、一括売却される物件を除き、物件ごとに別の用紙を用いてください(鉛筆書き不可)。
- 2 事件番号及び物件番号欄には、公告に記載された番号をそれぞれ記載してください。事件番号及び物件番号の記載が不十分な場合、入札が無効となる場合があります。
- 3 本用紙は、買受申出人が個人の場合のもので、法人の場合は、法人用の用紙を用いてください。また、買受申出人に法定代理人がある場合(未成年者の親権者など)は、買受申出人(個人) 法定代理人用の用紙を用いてください。
- 4 共同入札の場合には、入札者ごとに陳述書及び添付書類を提出してください。
- 5 「暴力団員等」とは、「暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律(平成3年法律第77号) 第2条第6号に規定する暴力団員又は暴力団員でなくなった日から5年を経過しない者」を指します。
- 6 陳述書は、氏名、住所、生年月日及び性別を証明する文書(住民票等)を添付して、必ず入札書とともに提出してください。提出がない場合、入札が無効となります。
- 7 氏名、住所、生年月日及び性別は、それらを証明する文書のとおり、正確に記載してください。記載に不備がある場合、入札が無効となる場合があります。
- 8 買受申出人が宅地建物取引業者の場合には、その免許証の写しを提出してください。
- 9 自己の計算において買受けの申出をさせようとする者(買受申出人に資金を渡すなどして買受けをさせようとする者をいいます。)がある場合は、別紙「自己の計算において買受けの申出をさせようとする者に関する事項」の添付が必要です。
- 10 提出後の陳述書及び添付書類(別紙を含む)の訂正や追完はできません。
- 11 虚偽の陳述をした場合には、6月以下の拘禁刑又は50万円以下の罰金に処せられることがあります(民事執行法213条)。

※該当する口にチェックを入れてください。

陳述書 (買受申出人(法人) 代表者用)	
大阪地方裁判所執行官 殿	
事件番号	<input type="checkbox"/> 平成 <input type="checkbox"/> 令和 年()第 号 物件番号
陳述	<input type="checkbox"/> 当法人は、暴力団員等が役員である法人ではありません。
	<input type="checkbox"/> 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。
	<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) この者は、暴力団員等又は暴力団員等が役員である法人ではありません。
(陳述書作成日) 令和 年 月 日	
買受申出人(法人)	法人の所在地
	法人の名称
	代表者氏名
	役員

注 意

- 1 陳述書は、一括売却される物件を除き、物件ごとに別の用紙を用いてください(鉛筆書き不可)。
- 2 事件番号及び物件番号欄には、公告に記載された番号をそれぞれ記載してください。事件番号及び物件番号の記載が不十分な場合、入札が無効となる場合があります。
- 3 本用紙は、買受申出人が法人の場合のもので、個人の場合は、個人用の用紙を用いてください。
- 4 共同入札の場合には、入札者ごとに陳述書及び添付書類を提出してください。
- 5 「暴力団員等」とは、「暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律(平成3年法律第77号) 第2条第6号に規定する暴力団員又は暴力団員でなくなった日から5年を経過しない者」を指します。
- 6 陳述書は、必ず入札書とともに提出してください。提出がない場合、入札が無効となります。
- 7 所在地、名称及び代表者氏名は、資格証明書(代表者事項証明、全部事項証明等)のとおり、正確に記載してください。記載に不備がある場合、入札が無効となる場合があります。
- 8 買受申出人が宅地建物取引業者の場合には、その免許証の写しを提出してください。
- 9 自己の計算において買受けの申出をさせようとする者(買受申出人に資金を渡すなどして買受けをさせようとする者をいいます。)がある場合は、別紙「自己の計算において買受けの申出をさせようとする者に関する事項」の添付が必要です。
- 10 提出後の陳述書及び添付書類(別紙を含む)の訂正や追完はできません。
- 11 虚偽の陳述をした場合には、6月以下の拘禁刑又は50万円以下の罰金に処せられることがあります(民事執行法213条)。

(別紙)

※該当する口にチェックを入れてください。

買受申出人(法人)の役員に関する事項	
1 代表者	住所
	(フリガナ)
	氏名
	性別 <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
2	住所
	(フリガナ)
	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
3	住所
	(フリガナ)
	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
4	住所
	(フリガナ)
	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

注 意

- 1 買受申出人が法人の場合は、本書面の提出が必要です。提出がない場合、入札が無効となります。
- 2 役員全員(代表者を含む)の氏名、住所、生年月日及び性別を正確に記載してください。記載に不備がある場合、入札が無効となる場合があります。
- 3 役員の氏名、住所、生年月日及び性別などを証明する文書(住民票等)の添付は不要です。
- 4 役員が5人以上の場合は、本用紙を複数枚用いてください。
- 5 提出後の本書面の訂正や追完はできません。

期間入札の公告

令和 8年 3月10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 3月30日 午前 9時00分から 令和 8年 4月 7日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 4月14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 4月27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 3月10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。	



物件目録

- 1 所 在 門真市江端町
地 番 608番16
地 目 宅地
地 積 48.68平方メートル
- 2 所 在 門真市江端町608番地16
家屋 番号 608番16
種 類 居宅・車庫
構 造 木・鉄筋コンクリート造瓦葺3階建
床 面 積 1階 36.76平方メートル
2階 38.27平方メートル
3階 36.45平方メートル



物 件 明 細 書

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

-
- 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、関係者間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」もご覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」をご覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。

物 件 目 録

- 1 所 在 門真市江端町
地 番 608番16
地 目 宅地
地 積 48.68平方メートル
- 2 所 在 門真市江端町608番地16
家屋 番号 608番16
種 類 居宅・車庫
構 造 木・鉄筋コンクリート造瓦葺3階建
床 面 積 1階 36.76平方メートル
2階 38.27平方メートル
3階 36.45平方メートル



令和7年(ケ)第413号
令和7年11月19日受理
令和7年 月 日提出
7.12.15

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 門真市江端町
地 番 608番16
地 目 宅地
地 積 48.68平方メートル
- 2 所 在 門真市江端町608番地16
家屋 番号 608番16
種 類 居宅・車庫
構 造 木・鉄筋コンクリート造瓦葺3階建
床 面 積 1階 36.76平方メートル
2階 38.27平方メートル
3階 36.45平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	大阪府門真市江端町2番21号		
土地	物件1		
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(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 <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 <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 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している <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 <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 checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる(<input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:		
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない 種類: [<input type="checkbox"/> ある 構造: [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 上記の者が本建物を住居(空き家)として使用している <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 <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 <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 表札の表示 所有者の姓が表示されている。
- 2 郵便受けの表示 所有者の姓が表示されている。

(目的土地の現況について)

- 1 目的土地を適宜概測したところ、形状および地積は概ね地積測量図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 目的土地は目的建物の敷地となっている。
- 3 目的土地の東側接面道路は、建築基準法上の道路である。

(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 目的建物内には、ベッド、テレビ等の家財道具のほか、日常生活用品等の動産類が多数残置されている。目的建物1階車庫には軽自動車、1階車庫の奥にある物置には小型ボートが残置されている。
- 4 目的建物内において、動物が飼育されていた形跡があり、2階および3階で動物臭が認められた。目的建物の特に3階の和室および洋室において、小型の動物の糞が多数見受けられた。
- 5 目的建物は、クロスおよび床面の汚損、剥がれが見受けられ、経年を超える劣化、損耗が認められる。

(その他の状況について)

- 1 目的建物内には多数の動産類等が残置されているが、電気およびガスがいずれも閉栓されており、居住の実態は見受けられなかった。また、所有者からは、目的建物は空き家である旨の回答があった。

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)

回答書、立入調査の結果から、目的建物は所有者が、住居（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)

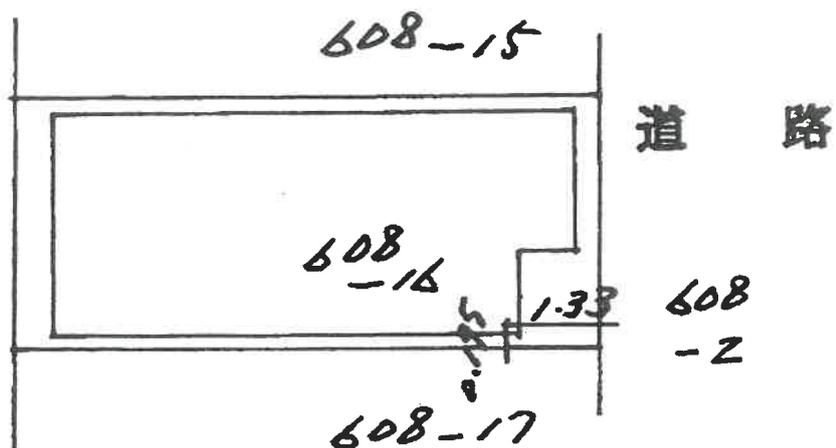
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年11月25日	執行官室	ライフライン調査、照会書送付(所有者宛)
令和7年11月26日 10:35 - 10:40	中之島図書館	物件等調査
令和7年11月26日 13:00 - 13:10	物件所在地	物件および占有調査、照会書投函(居住者宛)
令和7年11月26日 15:25 - 15:35	門真市役所	道路等調査
令和7年12月1日 9:05 - 9:10	大阪法務局池田出張所	公図等調査
令和7年12月5日 15:50 - 16:10	物件所在地	立入調査(評価人帯同)
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和7年12月5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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

(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)

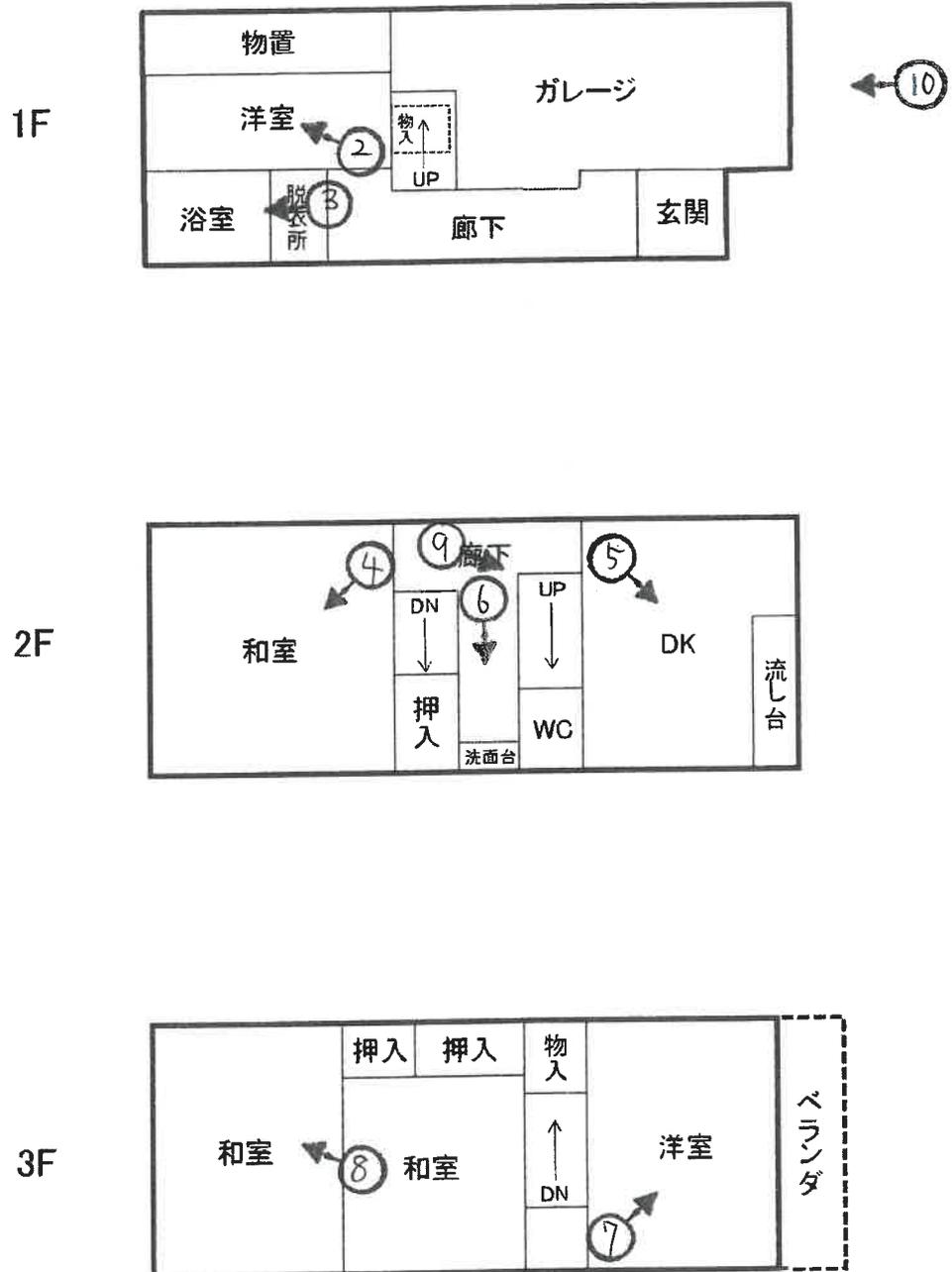
土地・建物位置関係図

(←○写真撮影位置・方向)



間取略図

令和7年（ケ）第413号



【写真】

①



目的建物

②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨ クロスの剥がれ、汚損の状況



⑩



令和7年（ケ） 第413号
令和7年12月5日 現地調査
令和7年12月15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

石丸 都子

第1 評価額

一括価格	
金 3,120,000円	
内訳価格	
物件1	金 1,350,000円
物件2	金 1,770,000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 地番 地目 地積	物件目録記載のとおり	特記事項記載のとおり
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	物件目録記載のとおり	特記事項記載のとおり
番号	特記事項		
1	<p>①現地を概測したところ、登記数量と現地計測の概測数量は概ね一致した。形状は地積測量図と概ね一致した。但し、西側部分については概測できなかったこと、現地において境界杭等が見当たらず、境界が判然としない箇所が存することから、目的土地の正確な現況把握及び地積の確定には隣地所有者等の関係者立会の下、専門家の測量に基づく確定を要する。</p> <p>②物件1は、物件2（目的建物）の敷地となっている。</p>		
2	建物図面と現況は概ね一致した。		

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	JR片町線	住道駅	北西方	道路距離	約2.5km
	(別添「位置図」参照)				
	京阪バス	御領停留所	北西方	道路距離	約370m
付近の状況	一般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2種中高層住居専用地域			
	建ぺい率	60%			
	容積率	200%			
	防火規制	準防火地域			
	その他の規制	宅地造成等工事規制区域、立地適正化計画（居住誘導区域、南部生活拠点周辺都市機能誘導区域）			
画地条件	規模	48.68㎡			
	形状	長方形			
	間口・奥行	間口約4.6m・奥行約10.6m			
	高低差等	ほぼ平坦			
接面道路の状況	東側	幅員約5m市道（建築基準法第42条1項1号）			
	接道状況	中間画地 概ね等高接面			
土地の利用状況等	現況	住宅兼車庫			
	東側	道路			
	西側	住宅			
	南側	住宅			
	北側	住宅			
供給処理施設	上水道	あり	目的物件について左記供給処理施設の稼働状況等については未確認である。		
	ガス配管	なし（※LPガス）			
	下水道	あり			
	<small>(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。※近隣住民への聴取によると、LPガス供給設備は、目的土地の北方に存する件外土地（608番13）上に設置されているとのことである。当該件外土地（608番13）は、登記によると、LPガスの供給会社と思われる法人が所有者となっている。</small>				
土壌汚染等	目的土地の旧土地台帳写によれば、田の登記地目、個人、農林省の所有者名の履歴が確認された。過去の住宅地図によると、目的建物建築以前は〇〇紙業KK門真工場等の表示が確認された。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専門調査を要する。				
特記事項	特になし。				

2 建物の概況及び利用状況等（物件2）

区 分	主である建物	
建築時期及び 経済的残存耐 用年数等	建築年月日	(登記記載) 平成1年10月16日新築
	経過年数	約36年
	経済的残存耐用年数	約0年
仕 様	構 造	木・鉄筋コンクリート造
	屋 根	瓦葺
	外 壁	吹付等
	内 壁	クロス貼等
	天 井	クロス貼等
	床	フローリング等
	設 備	電気、給排水設備等
床面積（現況）	延 111.48㎡ 増築はなく、登記数量と現況は概ね符合している。	
現況用途等	階 層	3階建
	現況用途	居宅・車庫
	間取り	5DK+物置+車庫（間取略図参照）
品 等	普通	
保守管理の状態	目的建物は、クロス及び床面の汚損や剥がれが見受けられる等、経年を超える劣化、損耗が認められ、保守管理の状態に劣る。	
建物の利用状況	現況調査報告書のとおり	
特 記 事 項	<p>①建築確認（目的土地を含む土地上の建築計画概要書は存在したが、敷地面積は291.45㎡、用途は連棟式住宅となっており、目的物件とは一致しないことから詳細不明である）、検査済証（無）</p> <p>②設備機器の作動の状況は未確認である。</p> <p>③目的建物について、目視した限りにおいてアスベスト含有吹付材は確認できなかった。但し、アスベスト含有建材が使用されている可能性は否定できない。なお、アスベスト使用の詳細については専門調査機関の分析調査を要する。</p> <p>④目的建物内で、動物が飼育されていた形跡があり、2階及び3階で動物臭が認められたほか、特に3階和室及び洋室において、小型の動物の糞が多数見受けられた。</p>	

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	95,600	1.02	48.68	0.90	4,272,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 門真-14

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\ 103,000\text{円}/\text{m}^2 & \times 103.0/100 & \times 100/100 & \times 100/111 & = 95,600\text{円}/\text{m}^2 & \end{array}$$

◇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)
1.00 北±0	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)
1.01 幅員+1	1.00	1.10 居住環境等+10	1.00	1.11

イ 個別格差：

接面・方位	規模	形状	その他	総合 (相乗積)
1.02 東+2	1.00	1.00	1.00	1.02

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：建物と敷地の適応の状態等を考慮した。

② 物件2 (建物)

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物の価格を求めた。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) (千円未満四捨五入) エ (ア×イ×ウ)
2	200,000	111.48	0.03	669,000

ウ 現価率

経過年数	約36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。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \{ \text{残価率}5\% + (1 - 0.05) \times \text{経済的残存耐用年数}0\text{年} / (\text{経過年数}36\text{年} + \text{経済的残存耐用年数}0\text{年}) \} \times (1 - 0.4) \\ &= 0.03 \end{aligned}$$

※観察減価は中古建物に係る市場の特性、保守管理の状況等を考慮して査定した。

2 評価額の判定

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

① 土地利用権等価格

物件 番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合		土地利用権等価格 (円) (千円未満四捨五入) ウ (ア×イ)
		イ	イ	
1	4,272,000	0.50	法定地上権	2,136,000

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]
							キ
1	4,272,000	- 2,136,000		0.90	0.70		1,350,000
2	669,000	+ 2,136,000	1.00	0.90	0.70	0	1,770,000
一括価格 (合計)							3,120,000

ウ 占有減価

本件の場合不要。

エ 市場性修正

土壌汚染の可能性を否定できないこと (0.95)、アスベスト含有建材使用の可能性を否定できないこと (0.95) を勘案の上、市場性修正率を0.90 (相乗積) 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 地価公示 門真-14

所 在 : 門真市江端町903番15「江端町18-4」
価 格 : 103,000円/㎡
位 置 : 京阪本線 大和田駅 南東方 約3400m (道路距離)
価格時点 : 令和7年1月1日
地 積 : 73㎡
供給処理施設 : 水道, ガス, 下水
接面街路 : 北 6m 私道
用途指定等 : 準工業地域 (建ぺい率60%, 容積率200%)
準防火地域
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 : 2,690,640円
物件2 : 2,500,125円

第7 附属資料

- 1 受命物件の位置図
- 2 公図 (写)
- 3 地積測量図 (写)
- 4 建物図面・各階平面図 (写)
- 5 間取略図

以 上

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 門真市江端町 |
| | 地 番 | 608番16 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 48.68平方メートル |
| 2 | 所 在 | 門真市江端町608番地16 |
| | 家屋 番号 | 608番16 |
| | 種 類 | 居宅・車庫 |
| | 構 造 | 木・鉄筋コンクリート造瓦葺3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 36.76平方メートル
2階 38.27平方メートル
3階 36.45平方メートル |



位置図



目的物件

地価公示標準地
門真-14

最寄駅

300 m

地理院地図

969-1 602-9 602-33 602-39 602-41 603-15
 969-34 602-30 602-38 602-40 603-1 つづく



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求部	所在	門真市江端町		地番	608番16		
出尺	縮尺不明	精度区分	感標系番号又は記号	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。

令和7年10月6日
 大阪法務局守口出張所
 登記官

地図整理番号：M17299
 (1/2)

A3 から A4 に縮小

7 604-2
7 606-3
4 608-13
3 603-6

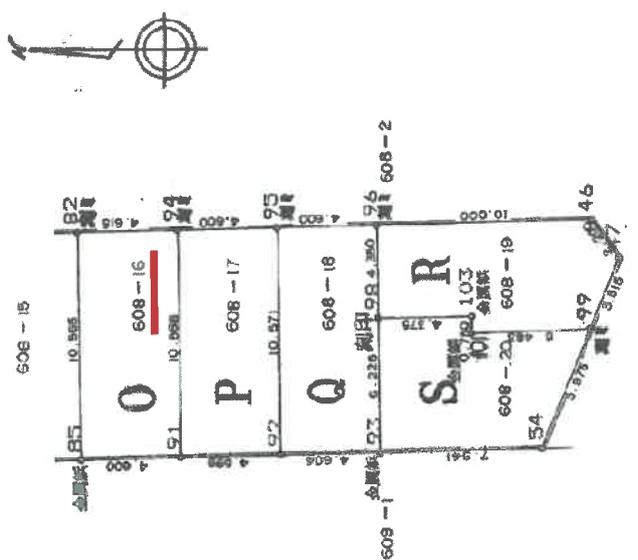
登記年月日：平成14年4月5日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
 令和7年10月6日 大阪府務局守田出張所 登記官

1060082
 前 608-16 後新 608-16-17~20 平 1.45
 地番 608-16~-20 地積測量図 1/2

土地の所在 門真市江端町

区分	No	Xn	Yn	Yn-1-Yn+1	Xn(Xn-1-Xn+1)	合計
O	85	141.144	83.227	-11.369	-1604.666136	48.68 M ²
	608	138.623	93.487	-9.150	-1268.400450	
	-16	134.143	92.377	11.369	1525.071767	
	91	136.680	82.118	9.150	1250.622000	
Total (M ²)						48.68 M ²
P	93	136.680	82.118	-11.368	-1553.778240	48.61 M ²
	94	134.143	92.377	-9.153	-1227.810879	
	95	129.678	91.271	11.368	1674.179504	
	92	132.217	81.009	9.153	1210.182201	
Total (M ²)						48.61 M ²
Q	92	132.217	81.009	-11.372	-1503.571724	48.65 M ²
	95	129.678	91.271	-9.156	-1187.331768	
	-18	125.213	90.165	5.329	667.260077	
	93	127.749	79.899	4.933	630.185817	
Total (M ²)						48.65 M ²
R	98	126.256	83.942	-5.274	-665.874144	50.49 M ²
	96	125.213	90.165	-1.819	-227.762447	
	-19	115.906	87.761	4.474	516.773844	
	47	114.762	85.691	4.889	561.071418	
99	116.862	82.872	1.528	178.565136	50.49 M ²	
101	122.191	84.163	-2.019	-246.703629		
103	122.009	84.891	-1.779	-217.054011		
Total (M ²)						50.49 M ²
合計						15.273805 M ²



縮尺 1/250

申請人

平成14年4月4日作成

製作者

A3 から A4 に縮小

登記年月日：平成14年4月5日

これは裏面に記載されている内容を証明した書面である。
令和7年10月6日 大阪法務局登記出張所

登記簿

A3 から A4 に縮小

地図整理番号：M17301

(2/2)

1060083

地番 608-16~-20

土地の所在 門真市江端町

地積測量図 2/2

サ-ヒメウ メンセキ ケイサンシヨ

点号	Mo	Xn	Yn	Yn-1-Yn+1	Xn(Yn-1-Yn+1)	点号
93	127.749	79.899	-7.862	-1004.362638	6.225	
98	126.236	85.942	-4.992	-630.269952	4.378	
103	122.009	84.891	1.779	217.054011	0.750	
101	122.191	84.163	2.019	246.703629	5.883	
99	116.862	82.872	6.083	710.871346	5.975	
54	120.431	78.080	2.973	358.041363	7.461	
Total (n-1/2pt)					-101.962041	
S	点积	50.9810205 M ²	点积	50.98 M ²		
		15.421759 78°				

製作者

平成14年4月4日(第1)

申請人

縮尺

登記年月日：平成1年10月17日

4060035

各階平面図

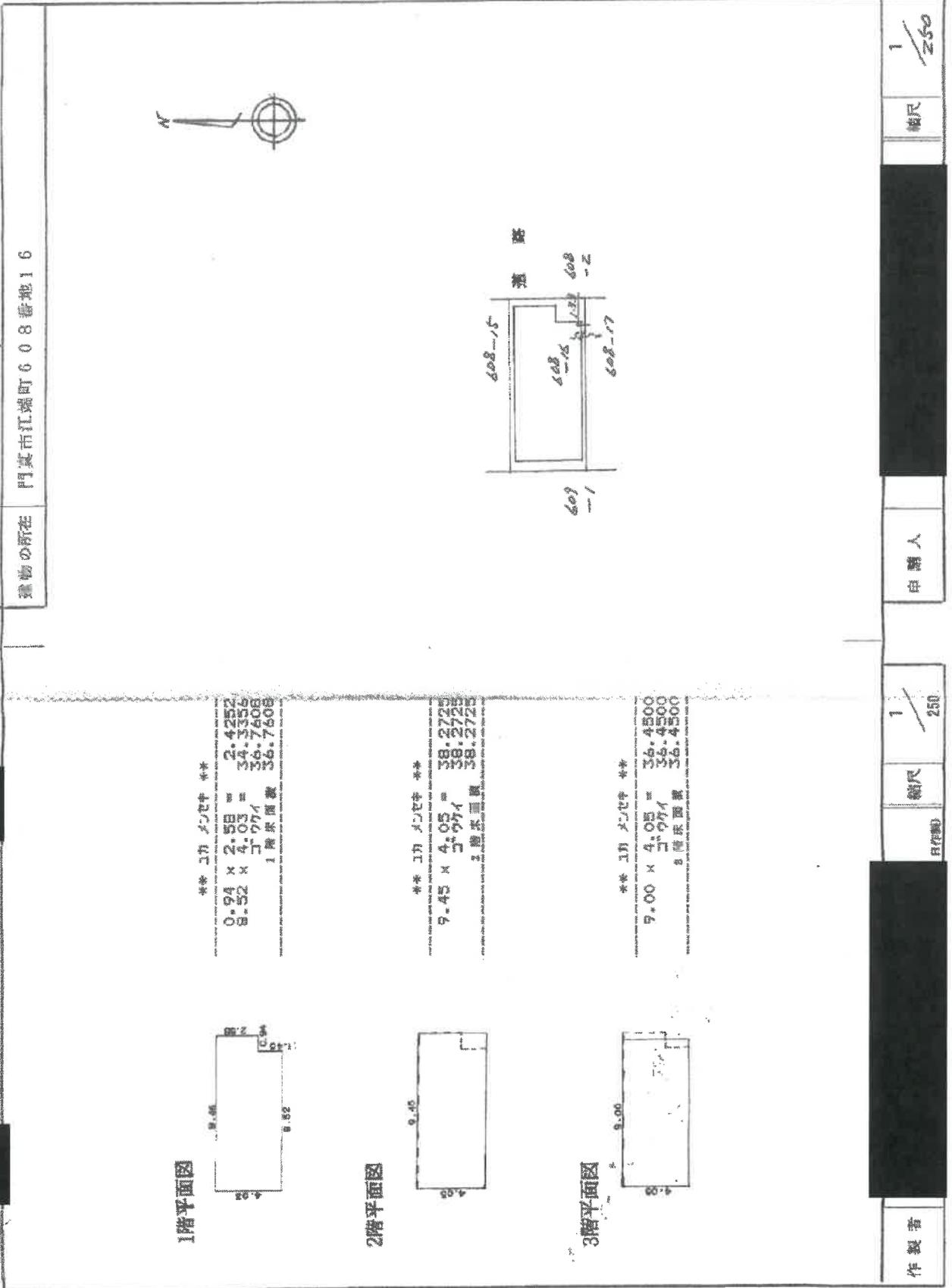
4060036

建物各階平面図

608-16

608-16

建物の所在地
門真市江端町608番地16



1階平面図

2階平面図

3階平面図

** 工面スケッチ **
 0.94 × 2.58 = 2.4252
 8.52 × 4.03 = 34.3356
 2.774
 36.7608
 1階床面積

** 工面スケッチ **
 9.45 × 4.05 = 38.2725
 2.974
 38.2728
 2階床面積

** 工面スケッチ **
 9.00 × 4.05 = 36.4500
 2.974
 36.4500
 3階床面積

作製者

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/250

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。
 令和7年10月6日 大阪法務局守口出張所

登記官

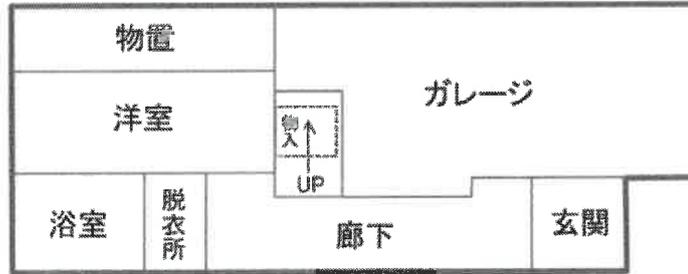
A3からA4に縮小

間取略図

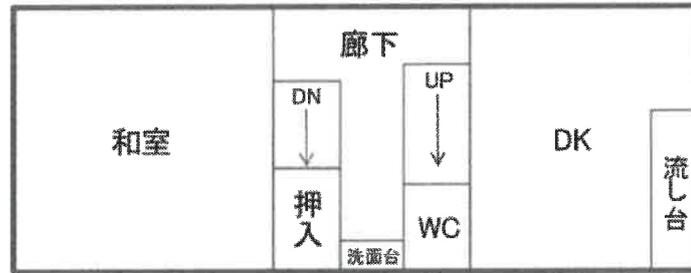
令和7年(ケ)第413号



1F



2F



3F

