

## 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 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) 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 年 月 日 <input type="checkbox"/> 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 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。 <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。
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 年 月 日 <input type="checkbox"/> 西暦
	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 年 月 日 <input type="checkbox"/> 西暦
	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 年 月 日 <input type="checkbox"/> 西暦
	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 年 月 日 <input type="checkbox"/> 西暦

### 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。
- 役員は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 3月10日

大阪地方裁判所第14民事部

裁判所書記官 山 田 真 寛

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 場 所	令和 8年 4月14日 午前 9時30分 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 場 所	令和 8年 4月27日 午前10時00分 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   | 守口市寺方錦通三丁目   |
|   | 地 番   | 25番52  |
|   | 地 目   | 宅地   |
|   | 地 積   | 100.96平方メートル                                       |
| 2 | 所 在   | 守口市寺方錦通三丁目25番地52                                   |
|   | 家屋 番号 | 25番52  |
|   | 種 類   | 居宅   |
|   | 構 造   | 木造スレートぶき3階建  |
|   | 床 面 積 | 1階 36.45平方メートル<br>2階 53.46平方メートル<br>3階 42.12平方メートル |



## 物件明細書

令和 8年 2月 2日

大阪地方裁判所第14民事部

裁判所書記官 山田真寛

---

---

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   | 守口市寺方錦通三丁目   |
|   | 地 番   | 25番52  |
|   | 地 目   | 宅地   |
|   | 地 積   | 100.96平方メートル                                       |
| 2 | 所 在   | 守口市寺方錦通三丁目25番地52                                   |
|   | 家屋 番号 | 25番52  |
|   | 種 類   | 居宅   |
|   | 構 造   | 木造スレートぶき3階建  |
|   | 床 面 積 | 1階 36.45平方メートル<br>2階 53.46平方メートル<br>3階 42.12平方メートル |



令和7年(ケ)第382号  
令和7年10月23日受理  
令和7年 月 日提出  
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   | 守口市寺方錦通三丁目   |
|   | 地 番   | 25番52  |
|   | 地 目   | 宅地   |
|   | 地 積   | 100.96平方メートル                                       |
| 2 | 所 在   | 守口市寺方錦通三丁目25番地52                                   |
|   | 家屋 番号 | 25番52  |
|   | 種 類   | 居宅   |
|   | 構 造   | 木造スレートぶき3階建  |
|   | 床 面 積 | 1階 36.45平方メートル<br>2階 53.46平方メートル<br>3階 42.12平方メートル |





その他の事項

(表札等の表示)

- 1 表札の表示 所有者の姓およびAと表示されている。
- 2 郵便受けの表示 なし

(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 目的土地の北東部で接面する道路（地番25番36、市道）は、建築基準法上の道路であるが、目的土地の東側の大部分で接面する道路（地番25番40、私道）は建築基準法上の道路ではない（土地建物位置関係図参照）。
- 4 目的土地は、地積測量図および建築計画概要書によると北東部で2メートル上記市道に接しており接道要件を充たしていると思われるが、上記市道と上記私道との境界標等が存在せず、目的土地が2メートルの接道要件を充たしているか不明瞭であることから、正確な状況把握に関しては専門家による測量・確定等を要する。

(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、冷蔵庫、洗濯機、テレビ等の家財道具、日常生活用品等の動産類が存在する。
- 4 目的建物内において、小型犬6匹および猫2匹が飼育されており、特に2階および3階で動物臭が感じられた。
- 5 目的建物の屋根上にソーラーパネルが設置されている。
- 6 目的建物は、クロスの破れ、落書き等の損傷・汚損が複数見られ、床面にも汚れが複数見受けられたほか、経年相当の劣化、損耗が認められる。

(その他の状況について)

なし

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
■所有者	<p>1 本物件は、私と家族が住居として使用し、居住しています。表札に記載してあるAというのは妻の親族になりますが、現在同居しているわけではありません。</p> <p>2 本物件の中で誰かに貸している部分などはありません。</p> <p>3 本物件は、オール電化ではありませんが、ソーラーシステムは設置しています。</p> <p>4 本物件内で、小型犬を6匹、猫を2匹飼っています。</p> <p>5 以前は、敷地の南側部分も駐車スペースとして使っていましたが、その駐車スペースから私道に出ることについて私道の所有者とトラブルになり、現在は違う駐車場を使用しています。北側の駐車スペースは守口市の道路に直接出られるのでそちらだけ使用している状況です。</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

(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、立入調査の結果から、目的建物は所有者が、住居として使用、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

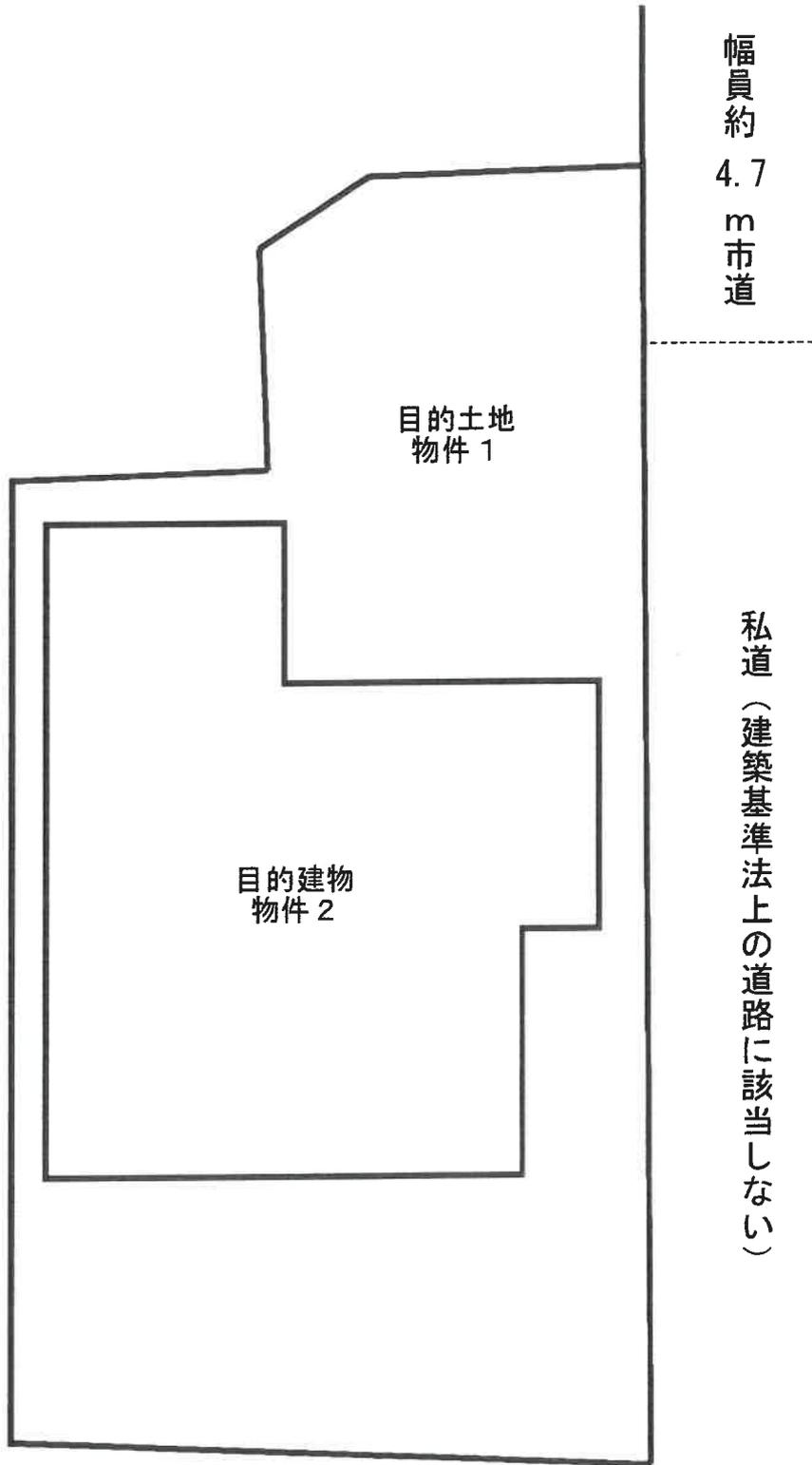
(5枚目)

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年10月28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10月31日 8:50 - 9:00	大阪法務局池田出張所	公図等調査
令和7年10月31日 10:50 - 10:55	中之島図書館	物件等調査
令和7年10月31日 15:35 - 15:45	守口市役所	道路等調査
令和7年10月31日 16:00 - 16:15	物件所在地	物件および占有調査、照会書交付（居住者宛）
令和7年12月9日 14:55 - 15:25	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 type="checkbox"/> 令和 年 月 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

(6枚目)

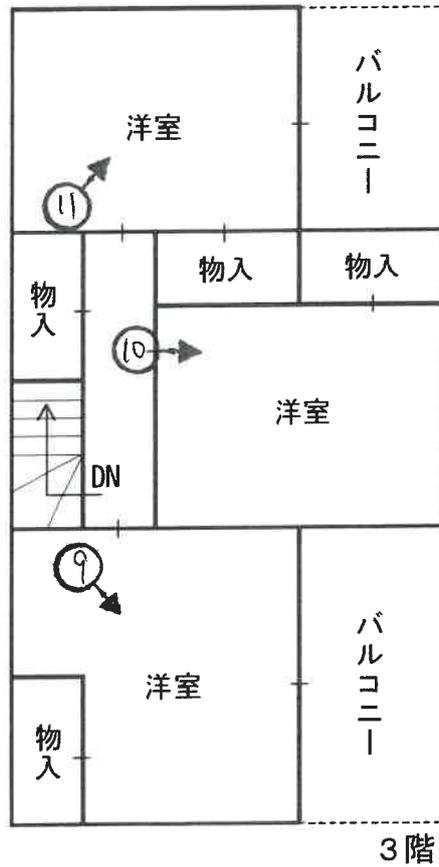
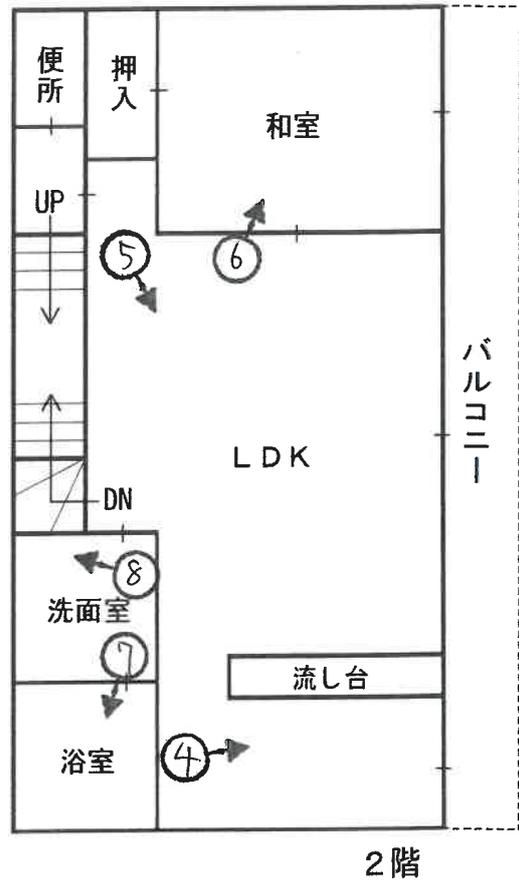
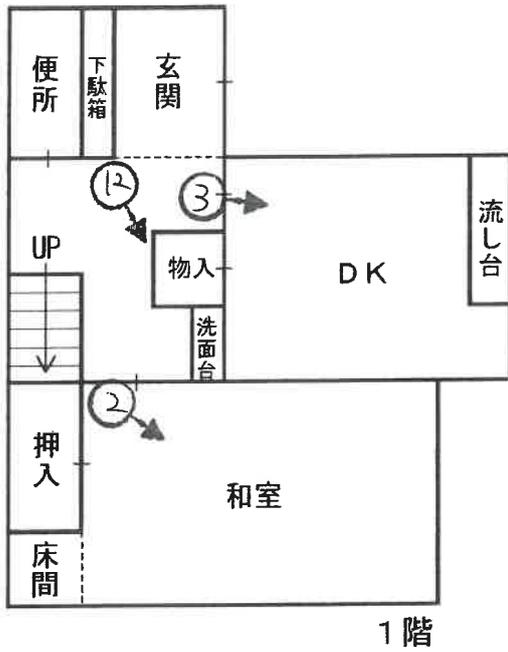
# 土地建物位置関係図



幅員約  
4.7  
m 市道

私道（建築基準法上の道路に該当しない）

# 間取略図



【写真】

①



目的建物

②



③



④



⑤



⑥



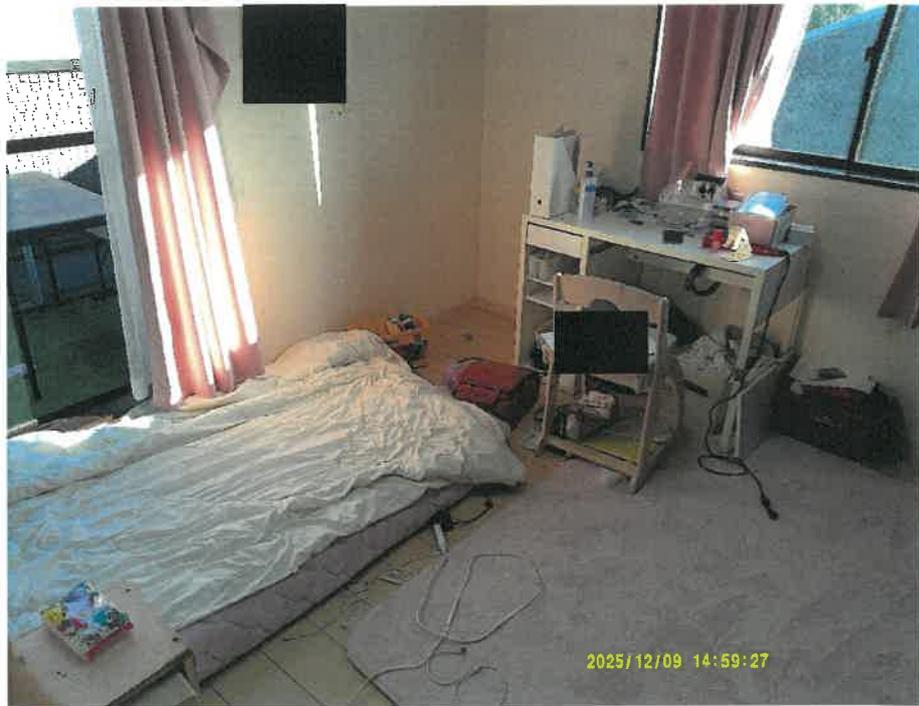
⑦



⑧



⑨



⑩



床面の汚れ

(13 枚目)

⑪



⑫ クロスの損傷状況



(14 枚目)

令和7年（ケ） 第382号

令和7年12月9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

谷 勝博

## 第1 評価額

一括価格	
金 14,500,000円	
内訳価格	
物件1	金 3,130,000円
物件2	金 11,370,000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	同左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	物件目録記載のとおり	同左
番号	特記事項		
1	<p>① 現地計測と地積測量図等との照合より、目的土地の登記数量と現地計測の概測数量は概ね一致した。</p> <p>② 目的土地は建築計画概要書等によると北東部分で2m市道に接しているものと思われるが、市道とその南側で接する私道（地番25番40）との境界標等が存せず、目的土地が幅員約4.7mの市道へ2m接道しているか不明瞭であることから、正確な状況把握等に関しては専門家による測量・確定等を要する。</p> <p>③ 債務者兼所有者によると、前面私道（地番25番40）所有者と道路の通行・使用等に関してトラブルがあるとのことである。</p>		
2	<p>① 建物図面と現況の規模・形状は概ね一致した。</p> <p>② 室内にて犬が6匹と猫が2匹飼育されており、動物臭が感じられた。</p>		

#### 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	大阪メトロ今里筋線 清水駅 東方 道路距離 約1,900m (別添「位置図」参照) 最寄バス停 京阪バス 寺方東停留所 南西方 道路距離 約400m	
付近の状況	マンション・戸建住宅・事業所等が混在する住宅地域。将来的にも、現状の土地利用状況を維持していくものと思料される。	
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制)	都市計画区分	市街化区域
	用途地域	第1種住居地域
	建ぺい率	60%
	容積率	200%
	防火規制	準防火地域
	その他の規制	宅地造成工事規制区域、立地適正化計画（居住誘導区域）
画地条件	規模	100.96㎡
	形状	不整形
	間口・奥行	間口約15.5m・奥行約5～7.5m
	高低差等	高低差無し
接面道路の状況	東側一部	幅員約4.7m市道（建築基準法42条1項1号道路）
	東側一部	幅員約4.7m私道（建築基準法上の道路に該当しない）
	接道状況	中間画地、等高接面
土地の利用状況等	現況	戸建住宅（物件2）の敷地の用に供されている。
	東側	道路
	西側	戸建住宅
	南側	戸建住宅
	北側	戸建住宅
供給処理施設	上水道	あり
	ガス配管	あり
	下水道	あり（処理区域内）
	<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。</small>	
土壌汚染等	<p>目的土地及び目的土地の分筆前土地の全部事項証明書・閉鎖登記簿からは個人・法人・不動産会社の所有者名、宅地・雑種地・田の登記簿地目の履歴が確認された。過去の住宅地図によると現建物建築以前は地図上に詳細な記載は無いが農地・空地等であったものと思われる。土壌汚染の可能性は低いものと思われる。なお土壌汚染の有無及び内容について確実な情報を得るには、土壌汚染調査会社による調査を要する。</p>	
特記事項	接面道路である東側道路の北側一部は市道であるが、接道部大半が私道である。	

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 経済的残存耐 用年数等	建築年月日	（登記記載）平成19年3月26日新築
	経過年数	約19年
	経済的残存耐用年数	約11年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	スレートぶき
	外 壁	サイディング等
	内 壁	ビニールクロス貼等
	天 井	ビニールクロス貼等
	床	フローリング・畳等
	設 備	電気、給排水設備等
	その他	—
床面積（現況）	延 132.03㎡ 増築はなく、登記と現況数量はほぼ同じである。	
現況用途等	階 層	3階建
	現況用途	居宅
	間取り	5LDK+DK
品 等	普通	
保守管理の状態	やや劣る	
建物の利用状況	債務者兼所有者が住居として、使用・占有している。	
特 記 事 項	<p>① 設備等の稼働の状況を確認したものではない。</p> <p>② 目視した限りにおいて、アスベスト含有吹付け材等の使用は認められなかった。なお、飛散性・準飛散性アスベスト含有材料の有無及び内容についての詳細は専門業者による調査を要する。</p> <p>③ 建築確認有り。検査済証有り。</p> <p>④ 室内各所の壁クロスに破れ・落書き等の損傷・汚れ等が多数見られた。3階中央洋室の床に汚れ等が見られた。その他、建物全体に経年相当の汚損・劣化が見られた。</p> <p>⑤ 屋根上にソーラーパネルが設置されていた。</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	119,000	0.92	100.96	0.90	9,948,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 守口-7

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\ 150,000\text{円}/\text{㎡} & \times 104/100 & \times 100/101 & \times 100/130 & = 119,000\text{円}/\text{㎡} & \end{array}$$

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

◇地域格差：

街路	接近	環境※	行政	総合 (相乗積)
1.02	1.02	1.25	1.00	1.30

※居住環境等の格差を上記の通りと査定

イ 個別格差：

接面・方位 (東)	規模	形状	その他	総合 (相乗積)
1.02	1.00	0.90	1.00	0.92

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	240,000	132.03	0.34	10,774,000

ウ 現価率

経過年数	約19年
経済的残存耐用年数	約11年
観察減価	15%
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。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \{ \text{残価率}5\% + (1 - 0.05) \times \text{経済的残存耐用年数}11\text{年} / (\text{経過年数}19\text{年} + \text{経済的残存耐用年数}11\text{年}) \} \times (1 - 0.15) \\ &= 0.34 \end{aligned}$$

※観察減価は維持管理の状況、補修・改装等の必要性及び中古建物に係る市場の特性等を考慮して査定した。

## 2 評価額の判定

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

### ① 土地利用権等価格

物件 番号	建付地価格 (円)  ア	土地利用権等割合		土地利用権等価格 (円) (千円未満四捨五入)  ウ (ア×イ)
			イ	
1	9,948,000	0.55	法定地上権	5,471,000

### 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	9,948,000	- 5,471,000		1.00	0.70	
2	10,774,000	+ 5,471,000	1.00	1.00	0.70	0	11,370,000
一括価格 (合計)							14,500,000

#### ウ 占有減価

本件の場合不要。

#### エ 市場性修正

本件の場合不要。

#### 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 守口-7

所 在 : 守口市寺方錦通3丁目7番22「寺方錦通3-3-21」  
価 格 : 150,000円/㎡  
位 置 : 京阪本線 守口市駅 南東方 約2,300m  
価格時点 : 令和7年1月1日  
地 積 : 69㎡  
供給処理施設 : 水道・ガス・下水  
接面街路 : 西6.7m市道  
用途指定等 : 第1種住居地域（建ぺい率60%、容積率200%）、準防火地域  
地域の概要 : 小規模一般住宅が多く建ち並ぶ住宅地域

### 2 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1 : 8,339,296円  
物件2 : 5,472,230円

## 第7 附属資料

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

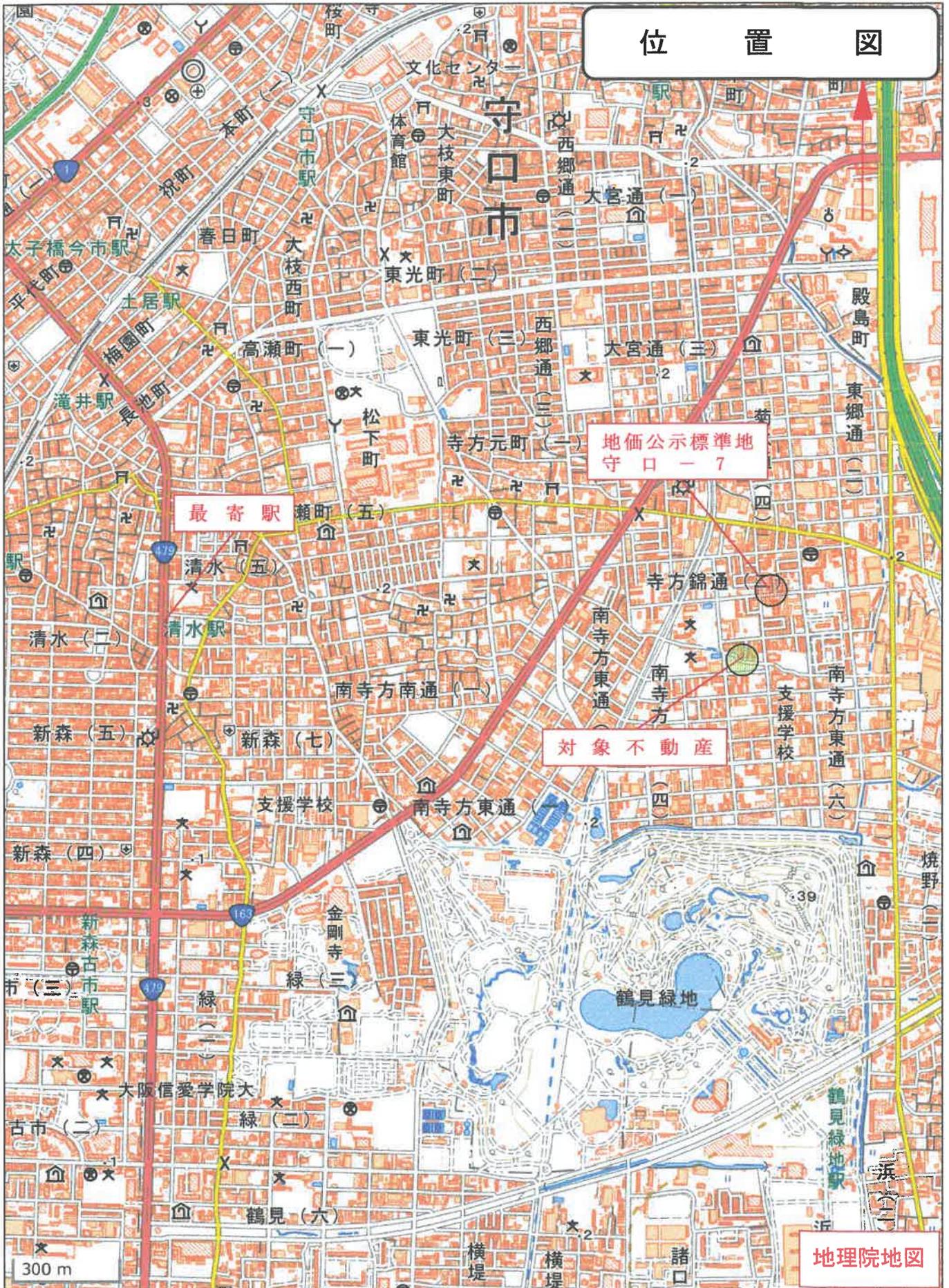
以 上

物 件 目 録

- |   |       |  |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在   | 守口市寺方錦通三丁目   |
|   | 地 番   | 25番52  |
|   | 地 目   | 宅地   |
|   | 地 積   | 100.96平方メートル                                       |
| 2 | 所 在   | 守口市寺方錦通三丁目25番地52                                   |
|   | 家屋 番号 | 25番52  |
|   | 種 類   | 居宅   |
|   | 構 造   | 木造スレートぶき3階建  |
|   | 床 面 積 | 1階 36.45平方メートル<br>2階 53.46平方メートル<br>3階 42.12平方メートル |



# 位置図



この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています

1 16-2    2 16-43    3 25-47  
 0 16-38    1 16-6



600-67

600-66



(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図略を記載した図面です。



請求部	所在	大阪府守口市寺方錦通三丁目			地番	25番52		
出縮力尺	1/500	精度区	座標系又は記号	分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日	昭和44年8月28日			備付年月日(原図)			補記事項	

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(大阪法務局守口出張所管轄)

令和7年9月10日  
 大阪法務局

地図整理番号: M48278

登記官

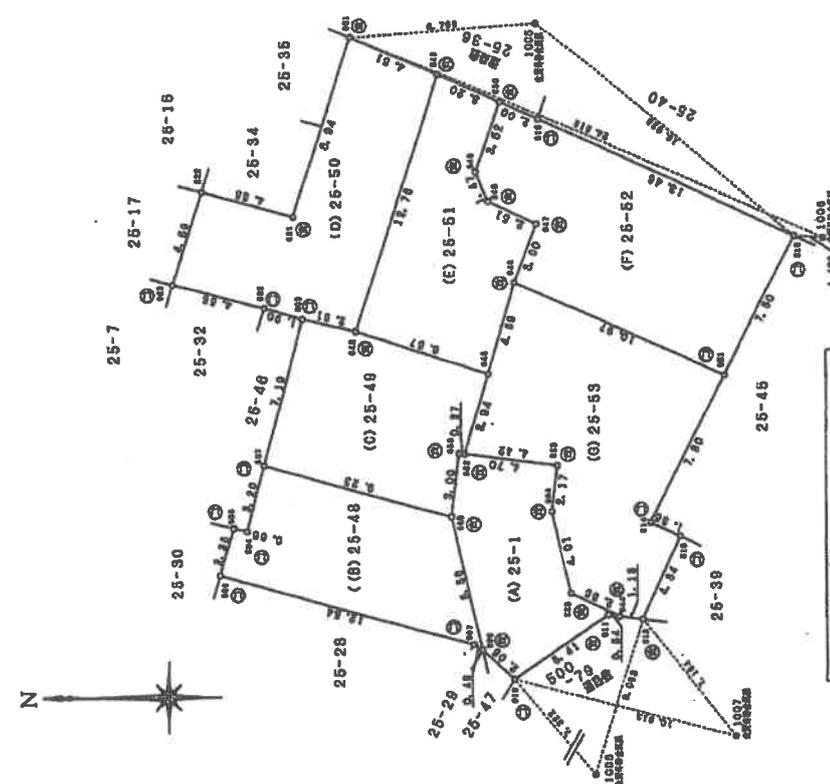
この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています

登記年月日：平成19年2月13日

前止一 地積測量図 1/2  
 新井 25-1、25-40-25-53  
 2890116  
 守口市寺方錦通三丁目

座標求積表

地番	NO	積線	X	Y	辺長	別線
(A) 25-1	908	( )	104.673	70.497	2.05	908-910
	910	( )	103.184	69.106	5.41	910-911
	911	( )	98.703	72.167	0.54	911-944
	944	( )	88.166	72.098	2.55	944-955
	955	( )	100.466	73.210	4.01	955-954
	954	( )	101.353	77.124	2.17	954-953
	953	( )	101.079	78.281	4.70	953-958
	958	( )	105.741	78.875	3.00	958-956
(B) 25-48	956	( )	106.121	76.898	6.56	956-908
	908	( )	104.673	70.497	3.20	908-904
(C) 25-49	904	( )	115.851	76.284	0.56	904-905
	905	( )	116.484	76.444	2.35	905-908
	908	( )	117.161	74.179	12.54	908-907
	907	( )	106.083	70.766	0.49	907-906
	906	( )	104.673	70.497	3.00	906-905
	905	( )	106.121	76.898	6.56	905-904
	904	( )	115.851	76.284	0.56	904-905
	905	( )	116.484	76.444	2.35	905-908
(D) 25-50	908	( )	106.121	76.898	3.00	908-956
	956	( )	105.741	78.875	0.27	956-952
	952	( )	105.470	78.840	3.84	952-945
	945	( )	104.368	83.833	6.57	945-942
	942	( )	110.598	85.738	2.61	942-903
	903	( )	113.141	86.333	7.19	903-957
	957	( )	115.016	78.387	9.23	957-856
	856	( )	106.121	76.898	6.56	856-901
(E) 25-51	901	( )	110.786	89.740	9.94	901-921
	921	( )	113.552	91.235	4.55	921-922
	922	( )	117.948	92.427	4.59	922-923
	923	( )	119.368	88.053	4.55	923-902
	902	( )	114.869	86.860	1.90	902-903
	903	( )	113.141	86.333	2.61	903-942
	942	( )	110.598	85.738	12.76	942-943
	943	( )	106.876	87.862	4.51	943-901
(F) 25-52	901	( )	110.786	89.740	60.21	901-921
	921	( )	113.552	91.235	24.26	921-922
倍面積			123.632425	123.632425	㎡ 地積	81.61
面積			81.8182125	81.8182125	㎡ 地積	65.16
面積			130.338230	130.338230	㎡ 地積	65.16
面積			85.1891150	85.1891150	㎡ 地積	65.16
面積			110.786	110.786	㎡ 地積	60.21
面積			113.552	113.552	㎡ 地積	60.21
面積			117.948	117.948	㎡ 地積	60.21
面積			119.368	119.368	㎡ 地積	60.21
面積			114.869	114.869	㎡ 地積	60.21
面積			113.141	113.141	㎡ 地積	60.21
面積			110.598	110.598	㎡ 地積	60.21
面積			106.876	106.876	㎡ 地積	60.21
面積			110.786	110.786	㎡ 地積	60.21
面積			160.432841	160.432841	㎡ 地積	60.21
面積			90.2164205	90.2164205	㎡ 地積	60.21
面積			24.26	24.26	㎡ 地積	60.21



座標リスト

NO	X	Y
1008	98.976	83.089
1007	92.609	66.938
1006	88.250	90.106
1005	102.021	100.384

境界線 線形線の種類

種類	線形線の種類
○	境界線
△	境界線
□	境界線
◇	境界線

申請人

縮尺 1/250

(平成19年2月8日作成)

これは図面に記号されている内容を証明した図面である。  
 (大阪法務局守口出張所管轄)  
 令和7年9月10日 大阪法務局

登記官

登記年月日：平成19年2月13日

2890117

地番 25-1、25-48-25-53

平成19年2月13日登記  
地積測量図

土地の所在 守口市寺方錦通三丁目

座標求積表

地番	NO	面積	X	Y	辺長	測値
(E)25-51	943	( )	108.676	97.882	12.76	943-942
	942	( )	110.886	86.739	6.57	942-945
	945	( )	104.368	83.633	4.89	945-948
	946	( )	108.088	88.042	3.00	948-947
	947	( )	102.013	90.843	2.81	947-948
	948	( )	104.308	91.877	1.47	948-949
	949	( )	104.894	93.234	3.52	949-950
	950	( )	108.756	96.566	3.20	950-943
	943	( )	108.676	97.882		
		倍面積	132.50821	㎡	地積	68.25 ㎡
		面積	66.2544105	㎡	地積	
		坪数	20.04			
(F)25-52	950	( )	103.758	96.566	3.52	950-949
	949	( )	104.894	93.234	1.47	949-948
	948	( )	104.308	91.877	2.51	948-947
	947	( )	102.013	90.843	3.00	947-946
	946	( )	108.088	88.042	10.97	946-951
	951	( )	93.083	83.526	7.50	951-915
	915	( )	89.659	90.189	13.46	915-916
	916	( )	101.826	95.740	2.00	916-950
	950	( )	103.758	96.566		
		倍面積	201.938012	㎡	地積	100.86 ㎡
		面積	100.9690060	㎡	地積	
		坪数	30.54			
(G)25-53	944	( )	98.166	72.088	1.19	944-912
	912	( )	97.037	71.953	4.34	912-913
	913	( )	95.239	75.919	1.55	913-914
	914	( )	96.649	76.579	7.80	914-951
	951	( )	83.083	83.526	10.97	951-946
	946	( )	108.088	88.042	4.59	946-945
	945	( )	104.368	83.633	3.94	945-952
	952	( )	105.470	79.840	4.42	952-953
	953	( )	101.079	78.281	2.17	953-954
954	( )	101.353	77.124	4.01	954-955	
955	( )	100.468	73.210	2.55	955-944	
944	( )	98.166	72.088			
		倍面積	208.821782	㎡	地積	104.31 ㎡
		面積	104.3108910	㎡	地積	
		坪数	31.55			

\*使用用途 JEC GEO STATION 2731  
\*公式 A-1/22 (X2-X1) (Y1+Y2)

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています

これは図面に記録されている内容を証明した図面である。  
(大阪法務局守口出張所管轄)  
令和7年9月10日 大阪法務局

登記官

申請人

作成者

(平成19年2月13日作成)

縮尺 1/

地図管理番号：M46279 (2/2)

登記年月日：平成19年3月26日

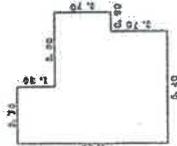
平成19年3月26日登記  
建物図面

5890190

各階平面図

家屋番号	25番52
建物の所在	守口市寺方通三丁目25番地52

1階



求積表

2.70 x 4.50	12.1500
3.60 x 2.70	9.7200
5.40 x 2.70	14.5800
合計	36.4500
床面積	36.45㎡

2階



求積表

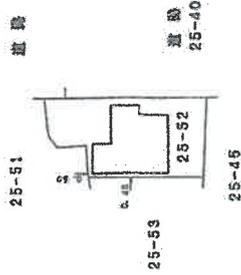
5.40 x 9.90	53.4600
床面積	53.46㎡

3階



求積表

3.60 x 1.80	6.4800
9.90 x 3.60	35.6400
合計	42.1200
床面積	42.12㎡



作成者

申請人

縮尺

縮尺 1/250

縮尺 1/500

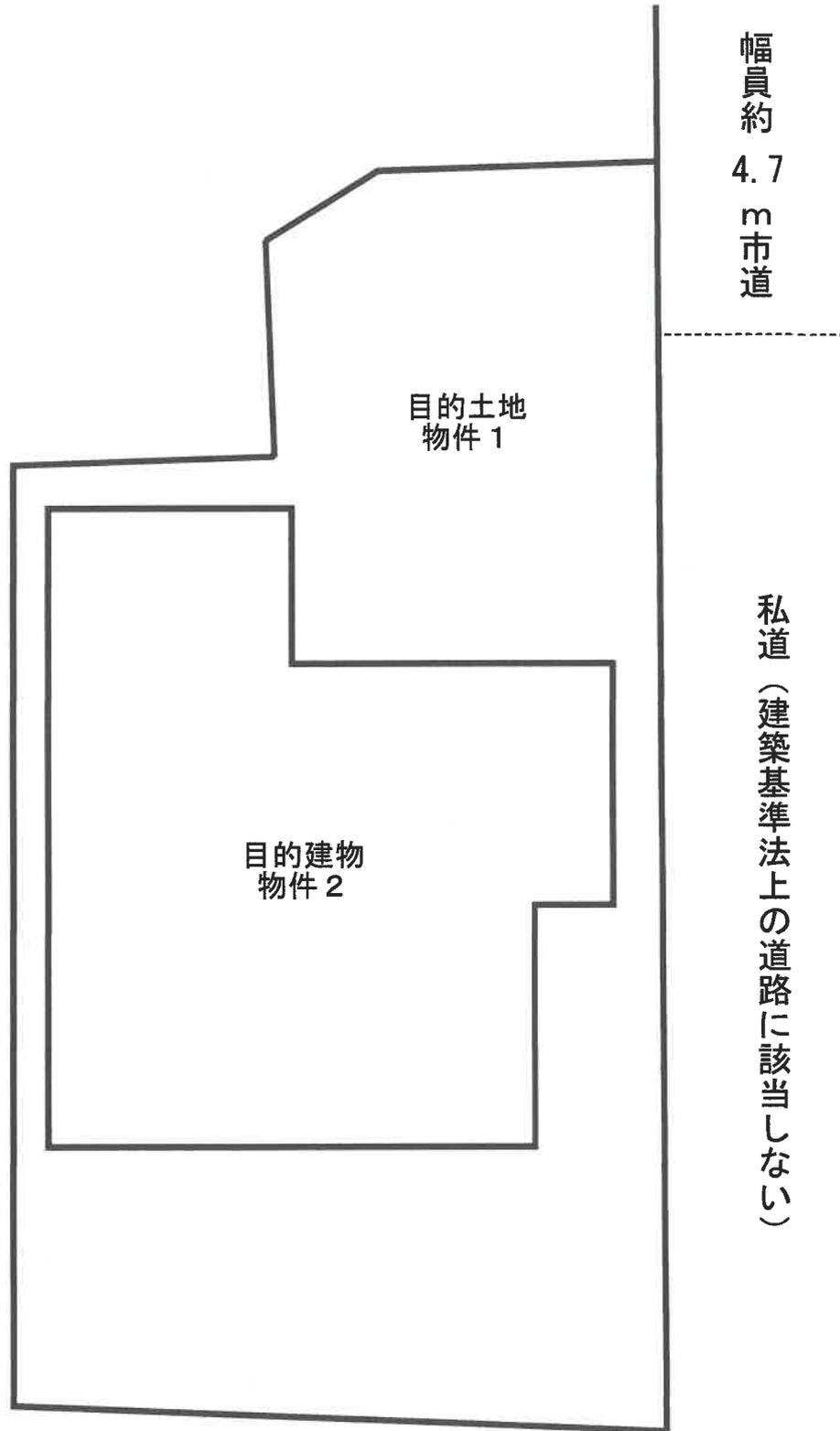
平成19年3月26日(作成)

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。  
(大阪法務局守口出張所管轄)  
令和7年9月10日 大阪法務局

登記官

地図整理番号：M48280

# 土地建物位置関係図



# 間取略図

