

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、入札が無効となる場合があります。※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	<input type="checkbox"/> 平成 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 (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□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	<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) 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、入札ごとに陳述書及び添付書類を提出してください。
- 「暴力団員等」とは、「暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律(平成3年法律第77号)第2条第6号に規定する暴力団員又は暴力団員でなくなった日から5年を経過しない者」を指します。
- 陳述書は、必ず入札書とともに提出してください。提出がない場合、入札が無効となります。
- 所在地、名称及び代表者氏名は、資格証明書(代表者事項証明、全部事項証明等)のとおり、正確に記載してください。記載に不備がある場合、入札が無効となる場合があります。
- 買受申出人が宅地建物取引業者の場合には、その免許証の写しを提出してください。
- 自己の計算において買受けの申出をさせようとする者(買受申出人に資金を渡すなどして買受けをさせようとする者をいいます。)がある場合は、別紙「自己の計算において買受けの申出をさせようとする者に関する事項」の添付が必要です。
- 提出後の陳述書及び添付書類(別紙を含む)の訂正や追完はできません。
- 虚偽の陳述をした場合には、6月以下の拘禁刑又は50万円以下の罰金に処せられることがあります(民事執行法213条)。

(別紙)
※該当する□にチェックを入れてください

買受申出人(法人)の役員に関する事項	
1 口代表者	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

- 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。
- 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 3月10日

大阪地方裁判所第14民事部

裁判所書記官 高 崎 幸 次

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 守口市菊水通四丁目
地 番 50番3
地 目 宅地
地 積 55.00平方メートル
- 2 所 在 守口市菊水通四丁目50番地3
家屋 番号 50番3
種 類 居宅
構 造 鉄骨造スレート葺3階建
床 面 積 1階 25.21平方メートル
2階 36.19平方メートル
3階 32.44平方メートル



物件明細書

令和 8年 2月 6日

大阪地方裁判所第14民事部

裁判所書記官 高崎 幸次

-
- 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 守口市菊水通四丁目
地 番 50番3
地 目 宅地
地 積 55.00平方メートル
- 2 所 在 守口市菊水通四丁目50番地3
家屋 番号 50番3
種 類 居宅
構 造 鉄骨造スレート葺3階建
床 面 積 1階 25.21平方メートル
2階 36.19平方メートル
3階 32.44平方メートル



令和7年(ケ)第399号
令和7年12月2日受理
令和7年 8月23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 | 守口市菊水通四丁目 |
| | 地 番 | 50番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 55.00平方メートル |
| 2 | 所 在 | 守口市菊水通四丁目50番地3 |
| | 家屋 番号 | 50番3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 鉄骨造スレート葺3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 25.21平方メートル
2階 36.19平方メートル
3階 32.44平方メートル |



その他の事項

(表札等の表示)

- 1 表札の表示 所有者の姓が表示されている。
- 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 目的土地の北側および東側接面道路は、いずれも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、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 目的建物は、クロスのはび割れが見受けられ、1階玄関の北側壁のタイル部分が割れているほか、経年相当の劣化、損耗が認められる。
- 5 目的建物3階西側洋室には、ロフトが存在する。

(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	<ol style="list-style-type: none">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。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。3 本物件内でペットを飼育したことはありません。4 本物件には、インターホンに不具合があり、通話ができない、2階トイレのタンク部分から水漏れがある、2階キッチンの換気扇が壊れているなどの不具合があります。玄関のタイルのひび割れは地震によるものです。5 本物件から生えている木が北側および東側道路上にはみ出していますが、行政機関等から枝を切るように要請されたことはありません。

(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、ライフライン調査、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)

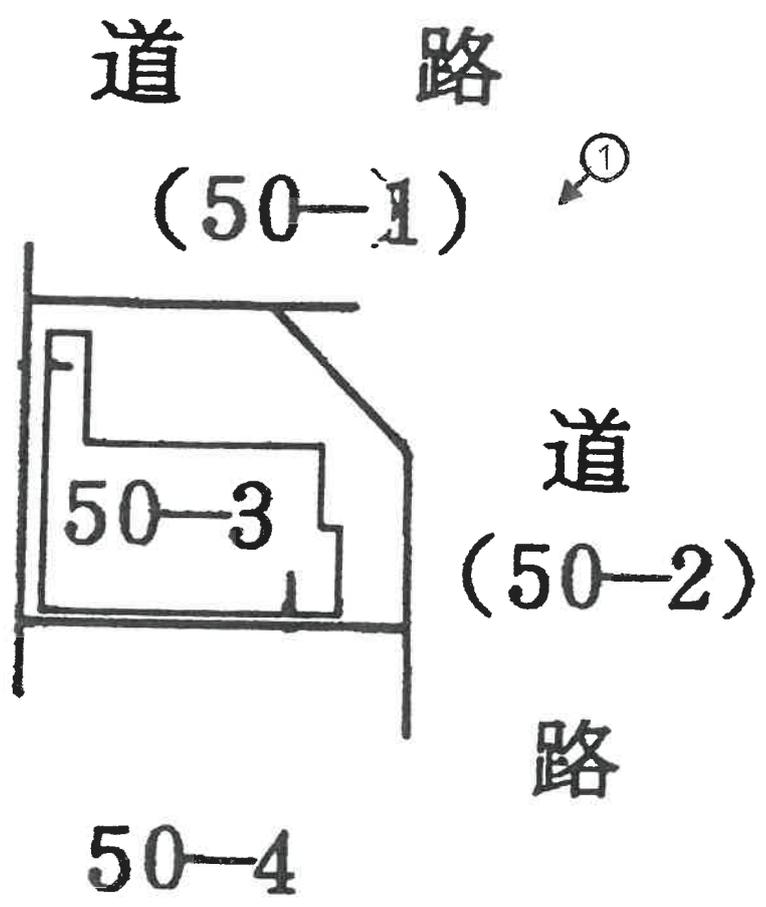
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年12月5日	執行官室	ライフライン調査、照会書送付(所有者宛)
令和7年12月8日 8:45 - 9:00	大阪法務局池田出張所	公函等調査
令和7年12月8日 11:40 - 11:55	守口市役所	道路等調査
令和7年12月9日 11:10 - 11:15	中之島図書館	物件等調査
令和7年12月9日 14:15 - 14:25	物件所在地	物件および占有調査、照会書交付(居住者宛)
令和8年1月7日 15:45 - 16:15	物件所在地	立入調査(評価人帯同)
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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

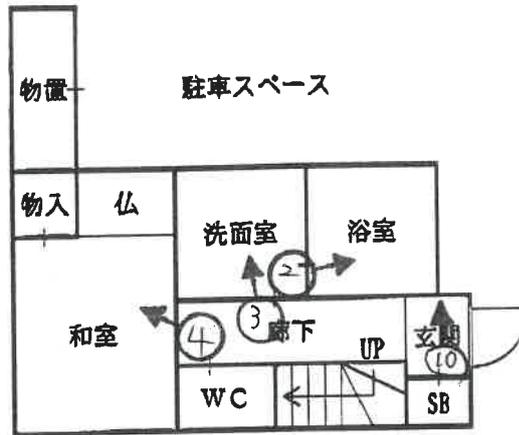
(←○写真撮影位置・方向)



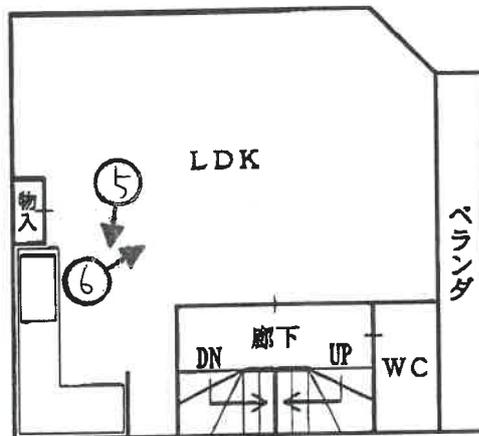
【間取略図】

令和7年(ケ)第399号

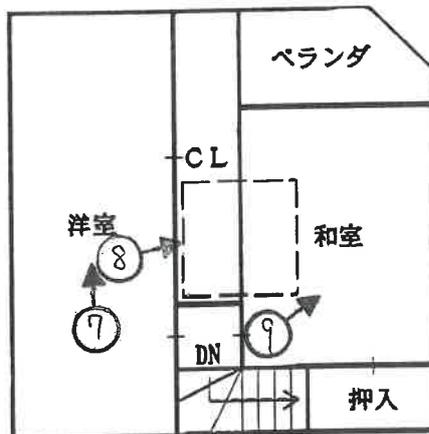
1階



2階



3階



..... ロフトの範囲

【写真】

①



目的建物

②



(9 枚目)

③



④



⑤



⑥



⑦



⑧ 3階西側洋室のロフトの状況



⑨



⑩ 玄関の内壁のタイルの破損状況



令和7年（ケ） 第399号
令和8年1月7日 現地調査
令和8年1月19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

立入健一郎

第1 評価額

一括価格	
金 8,010,000円	
内訳価格	
物件1	金 1,900,000円
物件2	金 6,110,000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	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・2	<ul style="list-style-type: none"> ・物件1（目的土地）について、法務局備付の地積測量図を基に現地概測したところ、現況と登記数量は概ね一致した。なお、物件1は、物件2（目的建物）の敷地となっている。 ・物件2（目的建物）について、法務局備付の建物図面を基に現地概測したところ、現況と登記数量は概ね一致した。 ・目的土地内に存している樹木の枝葉が、北側及び東側道路に越境している。 		

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 守口市駅 南東方 (別添「受命物件の位置図」参照) 京阪バス 寺方東停留所 北方	道路距離 約2.2km 道路距離 約100m
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	準工業地域
	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
画地条件	規模	55.00㎡
	形状	ほぼ整形
	間口・奥行	間口約5.3m(北側：隅切り含まず)・奥行約7.1m
	高低差等	ほぼ平坦
接面道路の状況	北側	幅員約5.4m市道(建築基準法第42条1項1号)
	東側	幅員約4.7m市道(建築基準法第42条1項1号)
	接道状況	角地、ほぼ等高接面
土地の利用状況等	現況	居宅
	北側	道路
	東側	道路
	南側	一般住宅
	西側	事業所
供給処理施設	上水道	あり
	ガス配管	あり
	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>土壌汚染の可能性の有無について、過去の住宅地図によると目的土地及び隣接地について工作所の敷地として利用されていたと思われることから、汚染の可能性が認められる。</p> <p>但し、土壌汚染の有無及びその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	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13年6月17日新築
	経過年数	約25年
	経済的残存耐用年数	約10年
仕 様	構 造	鉄骨造
	屋 根	スレート葺
	外 壁	吹付タイル等
	内 壁	ビニールクロス等
	天 井	ビニールクロス等
	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 93.84㎡ 増築はなく、登記数量と現況は概ね一致している。	
現況用途等	階 層	3階建
	現況用途	居宅
	間取り	3LDK
品 等	普通程度	
保守管理の状態	普通程度	
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり	
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> ・ 検査済証無し。 ・ 内壁（クロス）にひび割れが散見された。 ・ 玄関の内壁（タイル部分）が割れていた。 ・ ロフトへは、洋室から梯子により出入りが可能である。 ・ 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の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る。 	

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	152,000	1.05	55.00	0.90	7,900,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 守口-7

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\ 150,000\text{円}/\text{㎡} & \times 104.4/100 & \times 100/101 & \times 100/102 & = & 152,000\text{円}/\text{㎡} \end{array}$$

◇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 [※]	規模	形状	その他	総合 (相乗積)
	1.01	1.00	1.00	1.00	1.01

※ 西向き

◇地域格差：	街路 [※]	接近	環境	行政	総合 (相乗積)
	1.02	1.00	1.00	1.00	1.02

※ 幅員

イ 個別格差：	接面・方位 [※]	規模	形状	その他	総合 (相乗積)
	1.05	1.00	1.00	1.00	1.05

※ 角地 (北及び東向き)

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	93.84	0.24	5,405,000

ウ 現価率

経過年数 約25年

経済的残存耐用年数 約10年

観察減価 25%

残価率 5%

耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用し、現価率を査定した。

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率} 5\% + (1 - 0.05) \times \text{経済的残存耐用年数} 10\text{年} / (\text{経過年数} 25\text{年} + \text{経済的残存耐用年数} 10\text{年}) \} \times (1 - 0.25)$$

$$= 0.24$$

※ 観察減価は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)
	ア	0.60	イ 法定地上権	ウ (ア×イ)
1	7,900,000	0.60	法定地上権	4,740,000

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円)	土地利用権等価格 の控除及び加算	占有 減価	市場性 修正	競売市 場修正	その他の 控除減価 (敷金等)	評価額 (円)
	(1①オ)	(円)				(円)	(万円未満四捨五入)
	(1②エ) ア	(2①ウ) イ	ウ	エ	オ	カ	キ [(ア+イ) ×ウ ×エ×オ-カ]
1	7,900,000	- 4,740,000		0.86	0.70		1,900,000
2	5,405,000	+ 4,740,000	1.00	0.86	0.70	0	6,110,000
一括価格 (合計)							8,010,000

ウ 占有減価

本件の場合不要。

エ 市場性修正

土壌汚染リスク (0.95)、築年及び構造等からアスベストの可能性が認められる点 (0.95) 並びに樹木の枝葉が道路に越境している点 (0.95) を考慮して、市場性修正を行った (相乗積)。

オ 競売市場修正

「第2 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 : 大阪府守口市寺方錦通3丁目7番22「寺方錦通3-3-21」
価 格 : 150,000円/m²
位 置 : 京阪本線 守口市駅 南東方 約2.3km (道路距離)
価格時点 : 令和7年1月1日
地 積 : 69m²
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 : 4,389,000円
物件2 : 5,615,531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

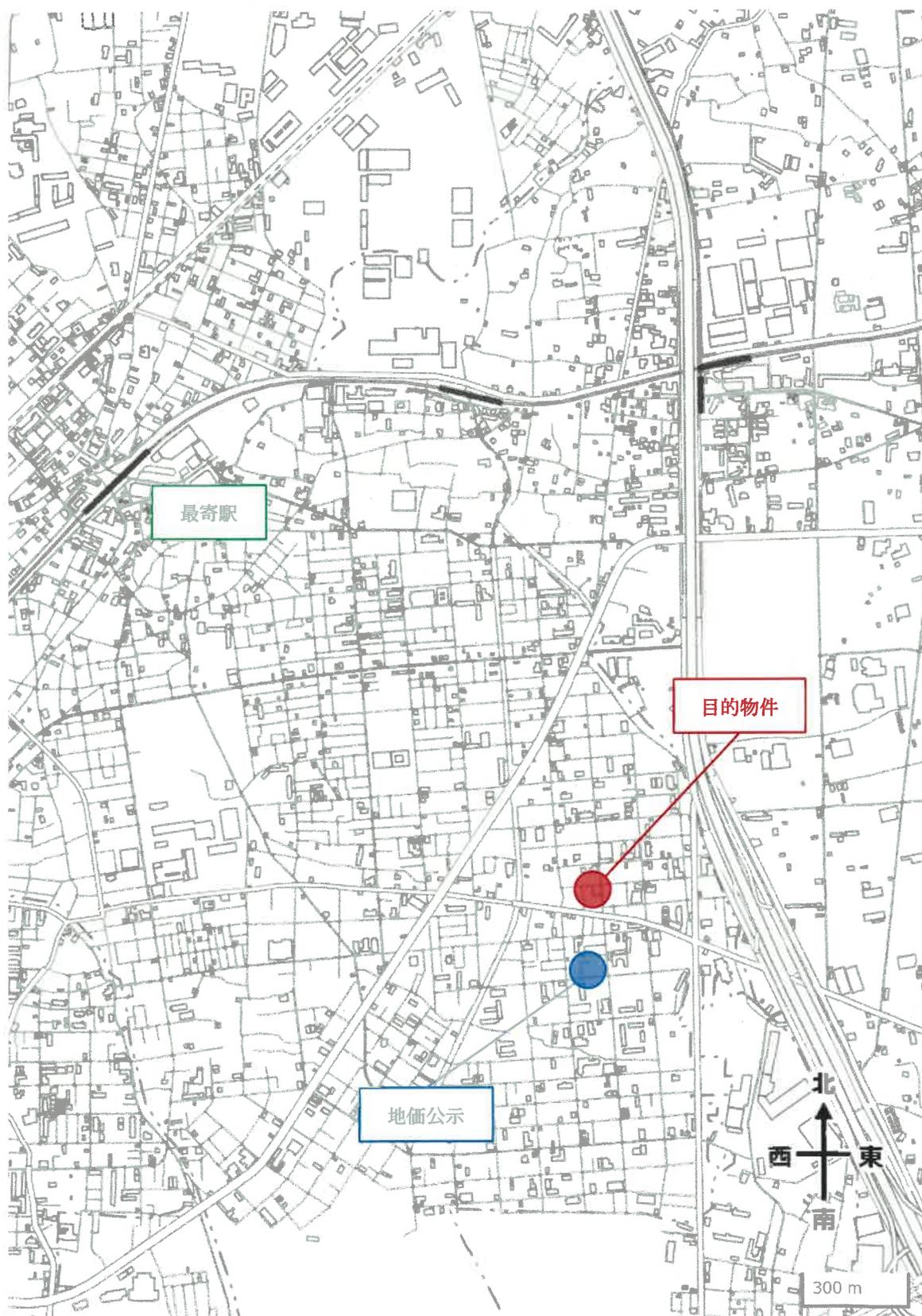
以 上

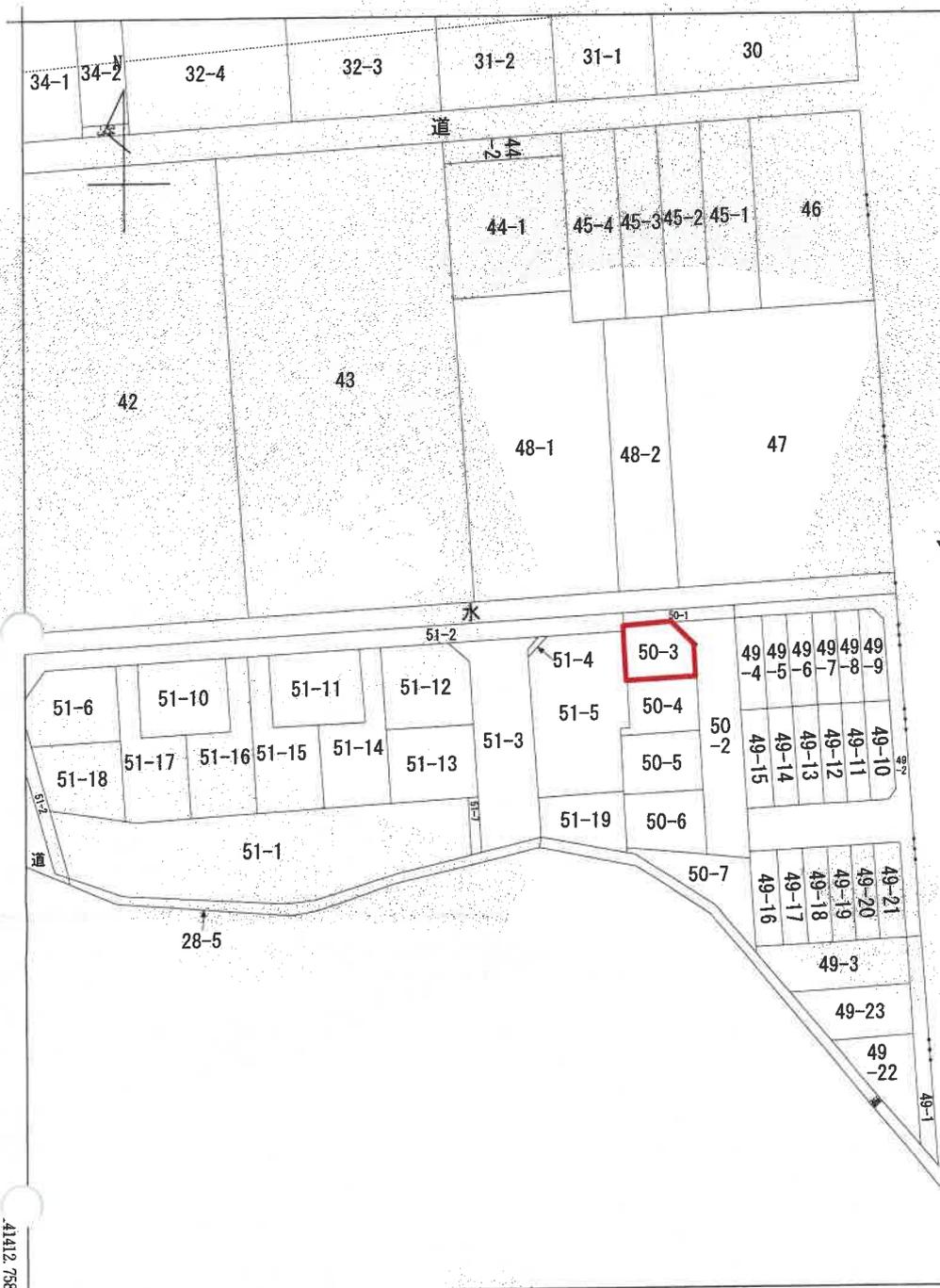
物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 守口市菊水通四丁目 |
| | 地 番 | 50番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 55.00平方メートル |
| 2 | 所 在 | 守口市菊水通四丁目50番地3 |
| | 家屋 番号 | 50番3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 鉄骨造スレート葺3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 25.21平方メートル
2階 36.19平方メートル
3階 32.44平方メートル |



【受命物件の位置図】





-38608.728 (座標値種別：図上測定)

(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。

地番区域見出し

菊水通
4丁目

請求部分	所在 守口市菊水通四丁目		地番	50番3				
出力縮尺	1/600	精度区分	座標系番号又は記号	VI	分類	地図に準ずる図面(街区成果B)	種類	街区基本調査成果図
作成年月日	平成21年3月23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4日

大阪法務局北出張所

登記官

請求番号：5-1

(1/1)

2320112

前50-1-2-7 地積測量図 2-1

地番 50-1-2-7
土地の所在 守口市 菊水通 4丁目

座標求積表

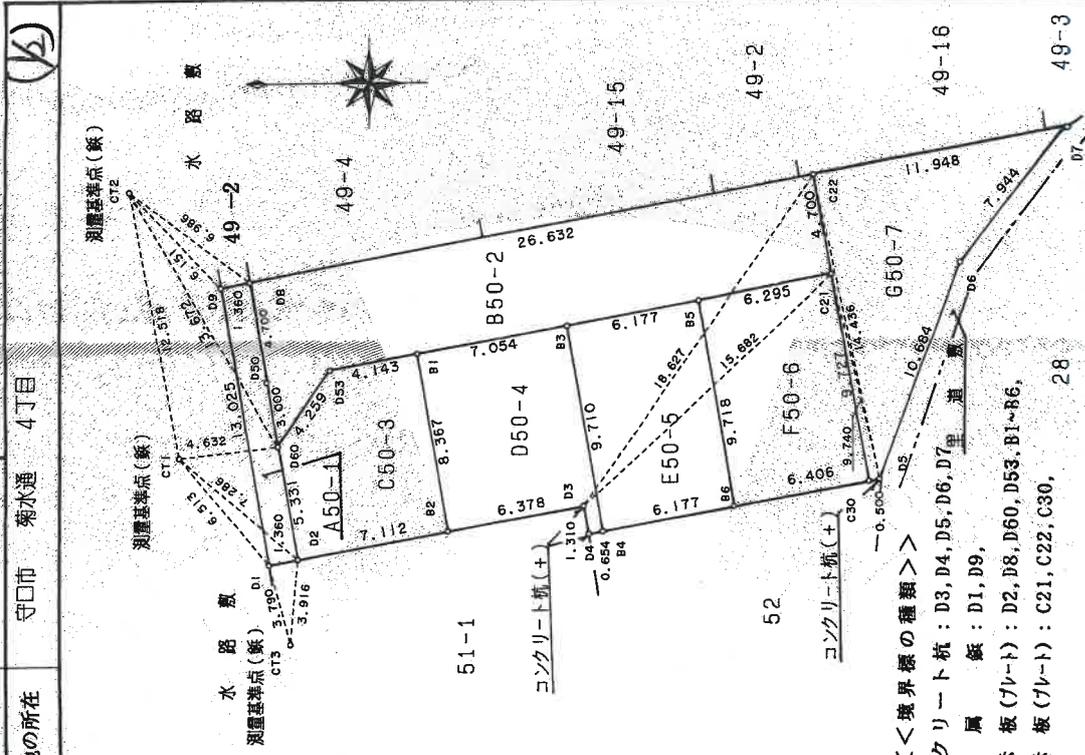
地番	Xn	Yn	Xn-1	Yn-1	距離
D2	-1.058	1.421056	1.421056	1.360	
D60	-0.146	1.924	2.743824	5.331	
D50	0.368	4.880	6.431840	3.000	
D8	1.172	9.511	20.372562	4.700	
D9	2.510	9.268	-8.257788	1.360	
D1	0.281	-3.565	12.719820	13.025	
④ 50-1					
			35.431214		
			17.7156070		
			17.71		

地番	Xn	Yn	Xn-1	Yn-1	距離
C21	25.871	9.648	-51.645744	6.255	
C22	-5.031	14.273	385.584739	4.700	
D52	1.172	9.511	241.569899	26.632	
D50	0.368	4.880	-6.431840	3.000	
D60	-0.146	1.924	-5.675648	4.700	
D8	1.172	9.268	-35.286338	4.259	
D9	2.510	9.157	-67.825512	4.143	
B1	-3.660	7.419	-96.580542	7.094	
B3	-13.600	8.419	-104.580542	6.177	
B5	-19.678	7.523	259.519271		
⑤ 50-2					
			23.7586555		
			128.75		

地番	Xn	Yn	Xn-1	Yn-1	距離
B1	-6.660	6.157	35.728046	8.367	
D53	-2.394	5.417	55.286538	4.183	
D60	-0.146	1.924	2.936024	4.259	
D2	-1.058	-3.328	26.344448	5.351	
D2	-8.062	-2.091	11.713782	7.112	
⑥ 50-3					
			110.008658		
			55.0043190		
			55.00		

地番	Xn	Yn	Xn-1	Yn-1	距離
B3	-13.600	7.419	63.558573	9.710	
B1	-6.660	6.157	34.097466	7.054	
D2	-8.062	-2.091	16.053062	8.367	
D3	-14.342	-0.982	6.403622	6.378	
D4	-14.593	-2.270	2.008950	1.310	
B4	-15.227	-2.154	-2.117382	0.654	
⑦ 50-4					
			120.014291		
			60.0071455		
			60.00		

地番	Xn	Yn	Xn-1	Yn-1	距離
B5	-19.678	8.523	65.678238	9.718	
B3	-13.600	7.419	33.021969	6.177	
B4	-15.227	-2.154	16.598724	9.710	
B6	-21.306	-1.058	4.709158	6.177	
⑧ 50-5					
			120.008089		
			60.0040445		
			60.00		



<<境界線の種類>>

コンクリート杭：D3, D4, D5, D6, D7
 金 属 杭：D1, D9
 明 示 板 (フ レ ッ ト)：D2, D8, D60, D53, B1~B6
 明 示 板 (フ レ ッ ト)：C21, C22, C30, 28

申請人



平成 12 年 10 月 20 日 (作製)

製作者 土地家屋調査士

登記年月日：平成13年6月18日

5320-33

各階平面図

平成13年6月18日登記

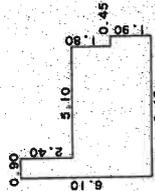
家屋番号 50番3

建物の所在 守口市 菊水通四丁目 50番地3

建物図面

各階平面図 H.13.6.18.

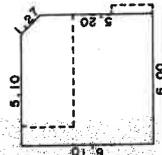
1 階



求積表

6.10 X 0.90	=	5.4900
3.70 X 5.10	=	18.8700
1.90 X 0.45	=	0.8550
合計		25.2150
床面積		25.21㎡

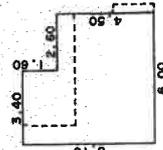
2 階



求積表

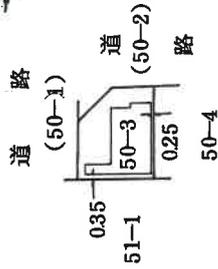
6.10 X 5.10	=	31.1100
(6.10 + 5.20) X 0.90 X 1/2	=	5.0850
合計		36.1950
床面積		36.19㎡

3 階



求積表

6.10 X 3.40	=	20.7400
4.50 X 2.60	=	11.7000
合計		32.4400
床面積		32.44㎡



製作者

年 6 月 / 18 日(作製)

縮 尺 1 / 250



申請人

縮 尺 1 / 500

(大阪土地家屋調査士会)

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4日

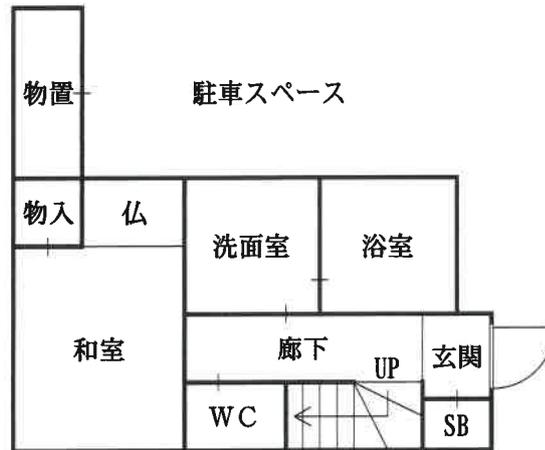
大阪法務局北出張所

登記官

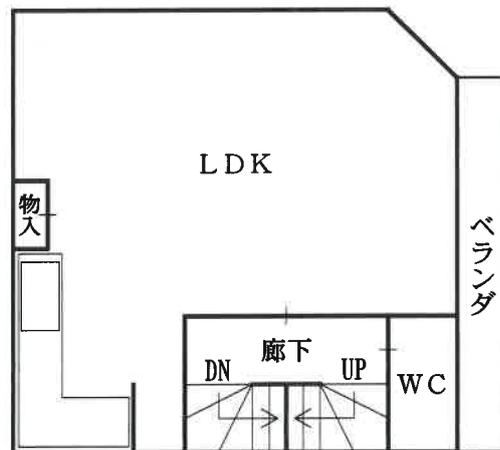
【間取略図】

令和7年(ケ)第399号

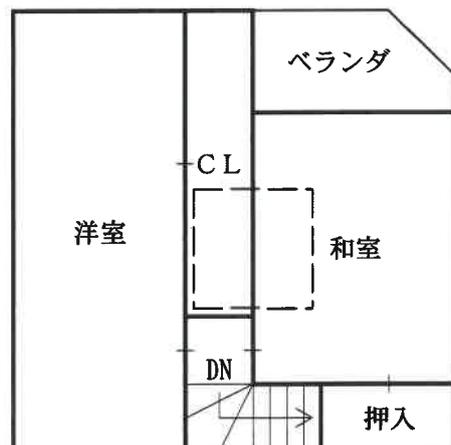
1階



2階



3階



..... ロフトの範囲