

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	<input type="checkbox"/> 平成 <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) 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)の訂正や追加はできません。
- 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 <input type="checkbox"/> 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。
<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 (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)の訂正や追加はできません。
- 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

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
	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、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5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加はできません。

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 6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

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 6月17日 午前 9時00分から 令和 8年 6月25日 午後 5時00分まで
開札期日 場 所	令和 8年 7月 2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 7月16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 6月 2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 | 四條畷市大字上田原 |
| | 地 | 番 | 223番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 859.50平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 四條畷市大字上田原 |
| | 地 | 番 | 225番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 585.12平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 四條畷市大字上田原 |
| | 地 | 番 | 226番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 161.98平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 四條畷市大字上田原223番地 |
| | 家屋 | 番号 | 32番 |
| | 種 | 類 | 居宅 |
| | 構 | 造 | 木造藁葺平家建 |
| | 床 | 面積 | 107.86平方メートル |
| | (現況) | | |
| | 構 | 造 | 木造藁・瓦葺平家建 |
| | 床 | 面積 | 約126.74平方メートル |



物件目録

(附属建物)

符 号 1
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 73.22平方メートル

(現況)

床 面 積 約83平方メートル
符 号 2
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 44.29平方メートル

(現況)

床 面 積 約60.42平方メートル
符 号 3
種 類 倉庫
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 18.87平方メートル
2階 17.45平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約22.21平方メートル
2階 約20.56平方メートル
符 号 4
種 類 倉庫



物 件 目 録

構 造	木造瓦葺平家建
床 面 積	18.87平方メートル
(現況)	
構 造	木造瓦葺2階建
床 面 積	1階 約21.35平方メートル 2階 約19.70平方メートル
符 号	5
種 類	倉庫
構 造	木造瓦葺平家建
床 面 積	20.26平方メートル
(現況)	
種 類	浴室・脱衣所・洗面所
床 面 積	約12平方メートル
符 号	6
種 類	倉庫
構 造	木造瓦葺平家建
床 面 積	12.95平方メートル
(現況)	
種 類	物置
床 面 積	約9.25平方メートル
符 号	7
種 類	物置



物件目録

構造 木造瓦葺平家建
床面積 48.79平方メートル

(現況)

不存在

符号 8
種類 物置

構造 木造瓦葺平家建
床面積 75.23平方メートル

(現況)

種類 物置・トイレ
床面積 約81.85平方メートル

5 所在 四條畷市大字上田原
地番 224番
地目 宅地
地積 282.43平方メートル

6 所在 四條畷市大字上田原224番地
家屋番号 224番
種類 工場
構造 軽量鉄骨造スレート葺平家建
床面積 117.63平方メートル



11

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------|
| 7 | 所 在 | 四條畷市大字上田原 |
| | 地 番 | 227番 |
| | 地 目 | 原野 |
| | 地 積 | 114平方メートル |
| 8 | 所 在 | 四條畷市大字上田原 |
| | 地 番 | 513番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 121.97平方メートル |
| 9 | 所 在 | 四條畷市大字上田原513番地、227番地 |
| | 家屋 番号 | 513番 |
| | 種 類 | 倉庫 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 110.79平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 5月21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1～9】

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1～9】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号4, 6, 9】

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

【物件番号1～3, 5, 7, 8】

隣地との境界が不明確である。売却対象外の土地(地番1948番)を通行のため利用している。

《 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 | 四條畷市大字上田原 |
| | 地 番 | 223番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 859.50平方メートル |
| 2 | 所 在 | 四條畷市大字上田原 |
| | 地 番 | 225番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 585.12平方メートル |
| 3 | 所 在 | 四條畷市大字上田原 |
| | 地 番 | 226番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 161.98平方メートル |
| 4 | 所 在 | 四條畷市大字上田原223番地 |
| | 家屋 番号 | 32番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造藁葺平家建 |
| | 床 面 積 | 107.86平方メートル |
| | (現況) | |
| | 構 造 | 木造藁・瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 約126.74平方メートル |



物件目録

(附属建物)

符 号 1
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 73.22平方メートル

(現況)

床 面 積 約83平方メートル

符 号 2
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 44.29平方メートル

(現況)

床 面 積 約60.42平方メートル

符 号 3
種 類 倉庫
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 18.87平方メートル
2階 17.45平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約22.21平方メートル
2階 約20.56平方メートル

符 号 4
種 類 倉庫



物 件 目 録

構 造	木造瓦葺平家建
床 面 積	18.87平方メートル
(現況)	
構 造	木造瓦葺2階建
床 面 積	1階 約21.35平方メートル 2階 約19.70平方メートル
符 号	5
種 類	倉庫
構 造	木造瓦葺平家建
床 面 積	20.26平方メートル
(現況)	
種 類	浴室・脱衣所・洗面所
床 面 積	約12平方メートル
符 号	6
種 類	倉庫
構 造	木造瓦葺平家建
床 面 積	12.95平方メートル
(現況)	
種 類	物置
床 面 積	約9.25平方メートル
符 号	7
種 類	物置



物 件 目 録

構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 48.79平方メートル
(現況)

不存在

符 号 8

種 類 物置

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 75.23平方メートル

(現況)

種 類 物置・トイレ

床 面 積 約81.85平方メートル

5 所 在 四條畷市大字上田原

地 番 224番

地 目 宅地

地 積 282.43平方メートル

6 所 在 四條畷市大字上田原224番地

家屋 番号 224番

種 類 工場

構 造 軽量鉄骨造スレート葺平家建

床 面 積 117.63平方メートル



11

物 件 目 録

- 7 所 在 四條畷市大字上田原
地 番 227番
地 目 原野
地 積 114平方メートル
- 8 所 在 四條畷市大字上田原
地 番 513番
地 目 宅地
地 積 121.97平方メートル
- 9 所 在 四條畷市大字上田原513番地、227番地
家屋 番号 513番
種 類 倉庫
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 110.79平方メートル



令和7年(ケ)第221号
令和7年10月20日受理
令和7年 月 日提出
8.1.20

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 | 四條畷市大字上田原 |
| | 地 番 | 223番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 859.50平方メートル |
| 2 | 所 在 | 四條畷市大字上田原 |
| | 地 番 | 225番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 585.12平方メートル |
| 3 | 所 在 | 四條畷市大字上田原 |
| | 地 番 | 226番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 161.98平方メートル |
| 4 | 所 在 | 四條畷市大字上田原223番地 |
| | 家屋 番号 | 32番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造藁葺平家建 |
| | 床 面 積 | 107.86平方メートル |
| | (附属建物) | |
| | 符 号 | 1 |
| | 種 類 | 居宅 |



物 件 目 録

構 造	木造瓦葺平家建
床 面 積	73.22平方メートル
符 号	2
種 類	居宅
構 造	木造瓦葺平家建
床 面 積	44.29平方メートル
符 号	3
種 類	倉庫
構 造	木造瓦葺2階建
床 面 積	1階 18.87平方メートル 2階 17.45平方メートル
符 号	4
種 類	倉庫
構 造	木造瓦葺平家建
床 面 積	18.87平方メートル
符 号	5
種 類	倉庫
構 造	木造瓦葺平家建
床 面 積	20.26平方メートル
符 号	6
種 類	倉庫
構 造	木造瓦葺平家建



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------|
| | 床 面 積 | 12.95平方メートル |
| | 符 号 | 7 |
| | 種 類 | 物置 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 48.79平方メートル |
| | 符 号 | 8 |
| | 種 類 | 物置 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 75.23平方メートル |
| 5 | 所 在 | 四條畷市大字上田原 |
| | 地 番 | 224番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 282.43平方メートル |
| 6 | 所 在 | 四條畷市大字上田原224番地 |
| | 家屋 番号 | 224番 |
| | 種 類 | 工場 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造スレート葺平家建 |
| | 床 面 積 | 117.63平方メートル |
| 7 | 所 在 | 四條畷市大字上田原 |
| | 地 番 | 227番 |



物 件 目 録

- | | |
|-------|----------------------|
| 地 目 | 原野 |
| 地 積 | 114平方メートル |
| 8 所 在 | 四條畷市大字上田原 |
| 地 番 | 513番 |
| 地 目 | 宅地 |
| 地 積 | 121.97平方メートル |
| 9 所 在 | 四條畷市大字上田原513番地、227番地 |
| 家屋 番号 | 513番 |
| 種 類 | 倉庫 |
| 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| 床 面 積 | 110.79平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	四條畷市大字上田原223番地、225番地、226番地、224番地、227番地、513番地（いずれも住居表示未実施）		
土 地	物件1～3、5、7、8		
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地（物件1～3、5、8） <input type="checkbox"/> 公衆用道路（物件 ） <input checked="" type="checkbox"/> 宅地一部雑種地（物件7）		
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 上記の者が本各土地上に物件4、6、9の各建物を所有し、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6、9		
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> いずれも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 上記の者が物件6を工場（空き家）として、物件9を倉庫（空き家）としてそれぞれ使用している <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 <input type="checkbox"/> ある [地方裁判所 支部 平成 年()第 号 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

(5枚目)

目的外土地の概況 (物件4、6関係)		
所 在	大阪府四條畷市大字上田原	
地 番	1948番	
地 目	■宅地 □山林 □雑種地 □畑 □田 □	
地 積	91.76平方メートル (■全部 □約 平方メートル)	
所 有 者	□建物所有者 ■その他の者 (B)	
そ の 他 の 事 項	物件1ないし9は、本土地を含んで一体として利用されている。本土地は、公道から物件4までのアプローチの一部として利用されている。	
■関係人(■亡A相続財産清算人(建物所有者)の陳述/□提示文書()の要旨		
占 有 権 原	□所有権 □地上権 □賃借権 □使用借権 ■不明	
占 有 開 始 時 期	不明	
最初の	契 約 日	不明
契約等	期 間	不明
更 新 の 種 別	□合意更新 □自動更新 □法定更新	
現在の	期 間	年 月 日から □ 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし
契 約 等	貸 主	□土地所有者 □その他の者 ()
当 事 者	借 主	□建物所有者 □その他の者 ()
地 代 ・ 支 払 時 期 等	毎 金 円 (毎 限り 分支払)	
地 代 前 払	□ない □ある (金 円 分まで)	
敷 金 ・ 保 証 金	□ない □ある (□敷金 円 □保証金 円)	
特 約 等		
地 代 滞 納	□ない □ある (令和 年 月 日現在 金 円)	
契 約 解 除	□ない □ある ()	
訴 訟 提 起 等	□ない □ある [□係属中 □終局 (地方裁判所 支部 令和 年()第 号)	
そ の 他	本土地の所有者BはAの曾祖父であり、AもBの相続人の一人だと思われる。	
執 行 官 の 意 見	■上記のとおり □「執行官の意見」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

(7枚目)

その他の事項

(表札等の表示)

- | | | |
|---|---------|---------------------------------------|
| 1 | 表札の表示 | 物件4につき、Aの姓名が表示されている。
物件6および9につき、なし |
| 2 | 郵便受けの表示 | いずれもなし |

(目的土地の現況について)

- 1 目的各土地については法務局に地積測量図の備え付けがなく、目的各土地の筆界は不明確である。現地を目視および航空写真によると、目的各土地は目的外土地（地番1948番）（以下単に「目的外土地」という。）を含み一体として利用されており、その形状は土地建物位置関係図と、その地積は登記記録上の数値と概ね一致していると思われる。ただし、正確には専門家による測量を要する。
- 2 目的各土地には境界を示す表示が見当たらず、草木が生い茂り土地の境界が明確には判別できない。現地を目視および航空写真等の資料からすると、物件1ないし3は公図上明確な筆界がなく、一体として物件4の敷地となっている可能性がある。ただし、地番参考図に照らすと物件4の大部分（附属建物を含む。）は物件1上に位置していると思われる。そのほか物件5は物件6の、物件7および8は物件9の敷地となっている。物件4符号8の附属建物の東側一部および物件6の西側一部が、それぞれ目的外土地上に越境している可能性が高い。物件5の東側隣地（地番235番）上の件外建物が、物件5上に越境している可能性がある。（いずれも土地建物位置関係図参照）
- 3 物件7および8の南側接面道路は、建築基準法上の道路である。物件1ないし3、5の各土地は、個別では建築基準法上の道路に接していないと思われる。物件1、物件5、目的外土地の南側に水路および里道があり、物件5および目的外土地から水路上にそれぞれ通路橋が設置されている。物件1と府道との間には、水路・里道が介在しており、当該水路・里道は、府道よりも約1.2メートル高位に位置している。
- 4 物件3上に工作物（車庫）が設置されており、同車庫内に自動車が2台（いずれもナンバープレートなし）残置されている。物件2上に自動車が1台（ナンバープレートなし）残置されている。物件5上の南東側中央付近に変電設備が存在する。

(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 物件4および各附属建物は、住居・倉庫等として利用されており、各建物内部には、箆等の家財道具のほか、大量の空き瓶等のごみ類および動産類が多数存在する。符号5の屋根にソーラーパネルと思われる設備があった。符号6の建物は、件外土地（地番1956番）上の件外建物と西側の面で接着し、一体となっていると思われる。物件4主建物から符号1および符号2の各附属建物にそれぞれ渡り廊下が設置されている。
物件6は、北側入口付近から西側にかけて屋根（工作物）が設置されており、工場として利用されていた形跡があるが、建物内に機械類は見受けられず、少量の動産が残置されている。
物件9は倉庫として利用されており、建物内部には多数の動産類が残置されている。
- 4 物件4符号6は解錠ができず、符号8の北側部分は解錠したがドアのゆがみによりドアが開かず、物件9は出入口内部に多数の動産類があったため、それぞれ建物内に立ち入ることができなかった。物件4符号8の中央および南側部分は立ち入ることができ、物件9は出入口付近および南側付近からの目視により内部の状況を確認した。物件4符号7の附属建物は滅失していると思われ、現地で発見することができなかった。
- 5 物件4の主建物および各附属建物内はごみ等の大量の動産が残置されており、床面や壁面を確認できない箇所もあるが、床が抜けるなど維持管理状態に劣り、経年を超える劣化、損耗が認められる。
物件6は、経年相当の劣化、損耗が認められる。
物件9は、外壁に大きなひび割れがあるなど、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 物件1ないし9が存する地域は、市街化調整区域である。 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

(8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
■亡A相続財産清算人	<p>1 本物件は、物件6（工場）について賃貸借契約が締結されていましたが、令和7年9月末日をもって契約を合意解除しており、明け渡しも済んでいます。</p> <p>2 その他の物件についても居住者や使用者はおらず、すべて空き家の状態となっています。</p> <p>3 本件の対象物件となっていない1948番、1956番の土地の所有者となっているBは、Aの直系尊属であり、曾祖父にあたる人物だと思われます。したがって、名義がBのままになっているのは相続登記がなされていないためと思われます。Bの相続人が何人いるかは不明ですが、Aも共同相続人の一人だと思われます。</p>
■四條畷市役所税務課職員	<p>1 当課にある大字上田原223番地、224番地、227番地、513番地の家屋調査票についてですが、左下にある建物に斜線が引いてあるのは、当時の担当職員が建物滅失の趣旨でそのような処理をしたものと思われます。また、課税台帳にも記載がないということであればその理由は滅失したからではないかと推測できます。</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

(9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、物件4は所有者が住居（空き家）として、物件6は所有者が工場（空き家）として、物件9は所有者が倉庫（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

(10枚目)

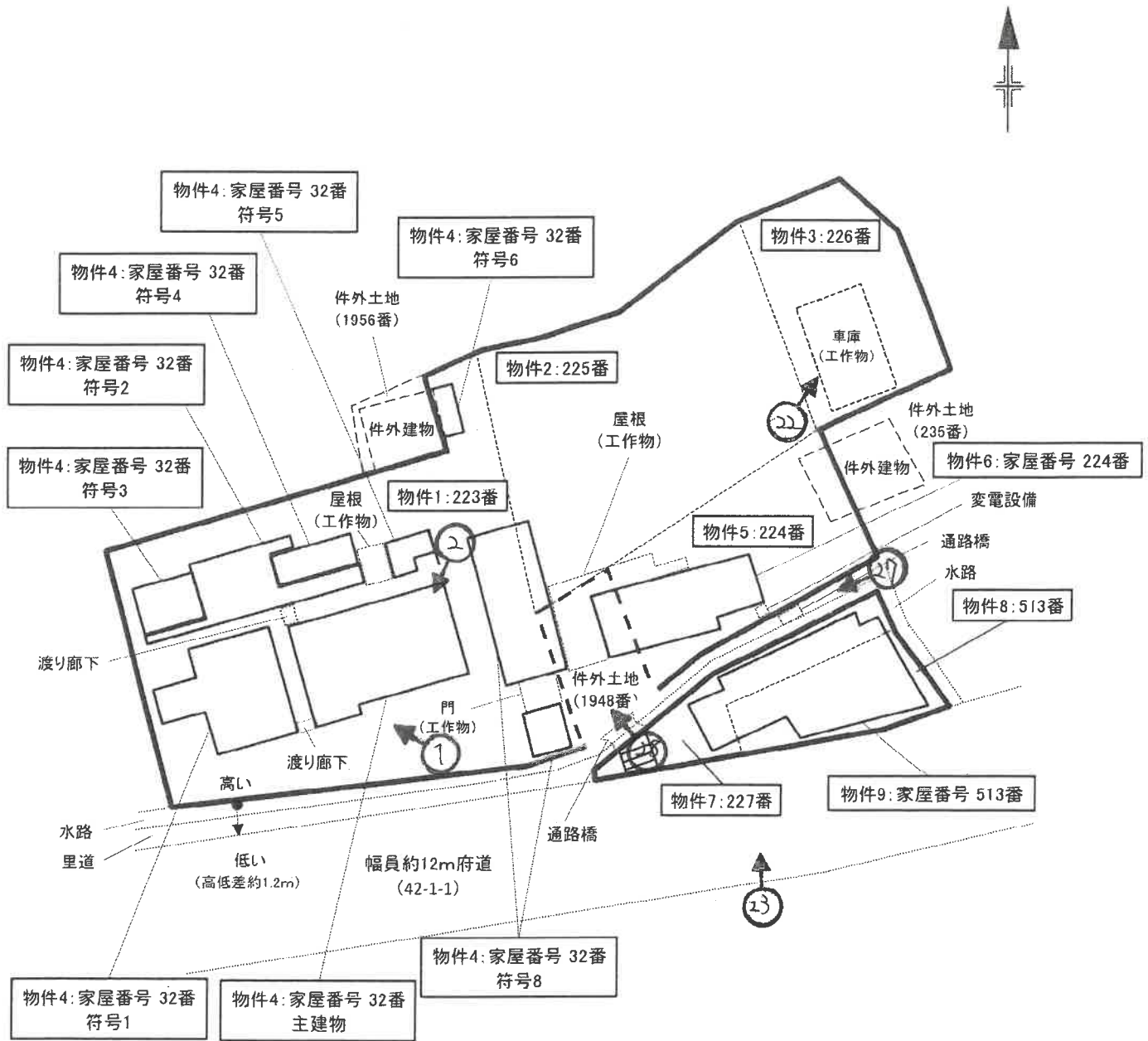
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年10月22日	執行官室	照会書送付 (所有者宛)
令和7年10月23日 15:45 - 15:55	四條畷市役所	道路等調査
令和7年10月23日 16:10 - 16:30	物件所在地	物件および占有調査
令和7年10月29日 9:00 - 9:05	大阪法務局池田出張所	公図等調査
令和7年11月5日 12:50 - 14:45	物件所在地	立入調査 (評価人帯同)
令和7年11月20日 11:30 - 11:35	四條畷市役所	道路等調査
令和7年12月18日 13:30 - 13:40	物件所在地	物件写真撮影
<p>(特記事項)</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11月5日 目的各物件はいずれも不在であり、施錠されている物件は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

(11枚目)

土地建物位置関係図(略図)

令和7年(ケ)第221号



※ 各目的建物の配置・形状は家屋配置図、家屋調査票等の課税資料及び建物図面(物件6・9)等、各目的土地の形状は、地積測量図が存しないため、地番参考図、家屋配置図等の課税資料、公図、建物図面(物件6・9)等に基づく概略であり、正確には専門家の測量を要する。

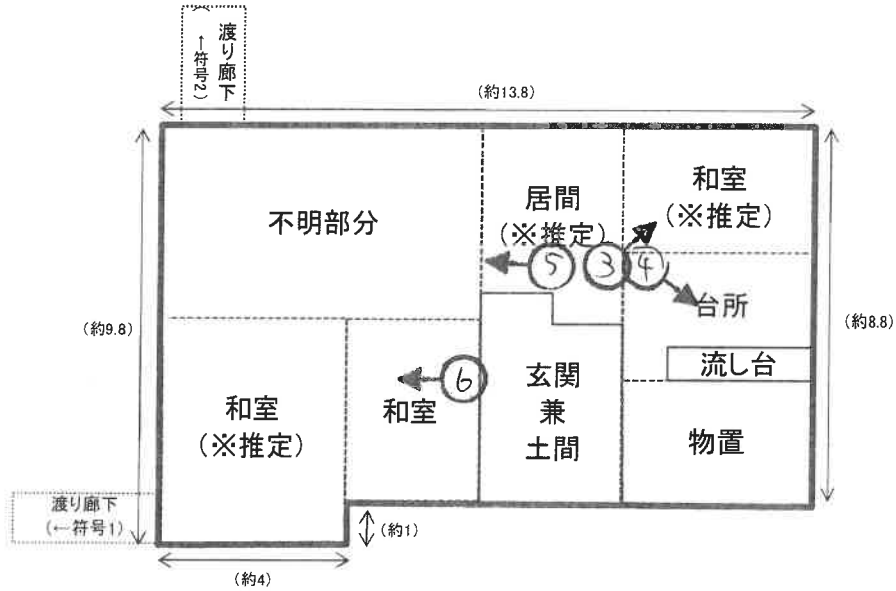
なお、物件1～3(223番、225番、226番)は、公図上、線引きされていないため、地番参考図に基づく。

間取略図

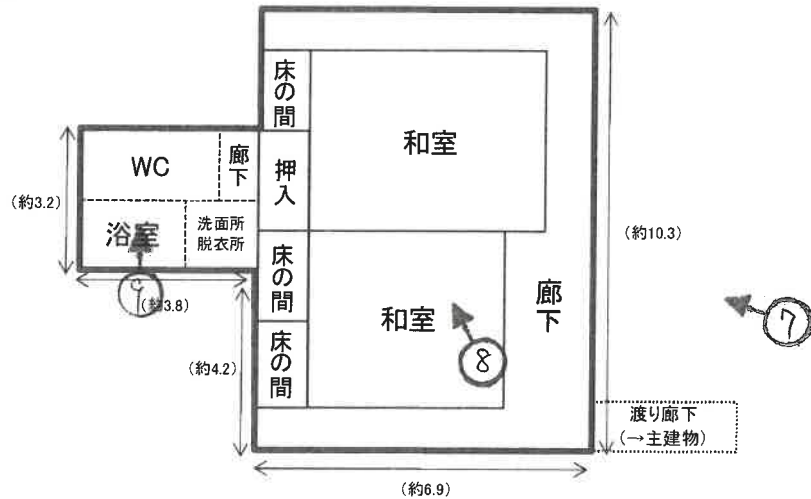
令和7年（ケ）第221号



物件4 家屋番号 32番 主建物
 (現況床面積: 約126.74㎡)

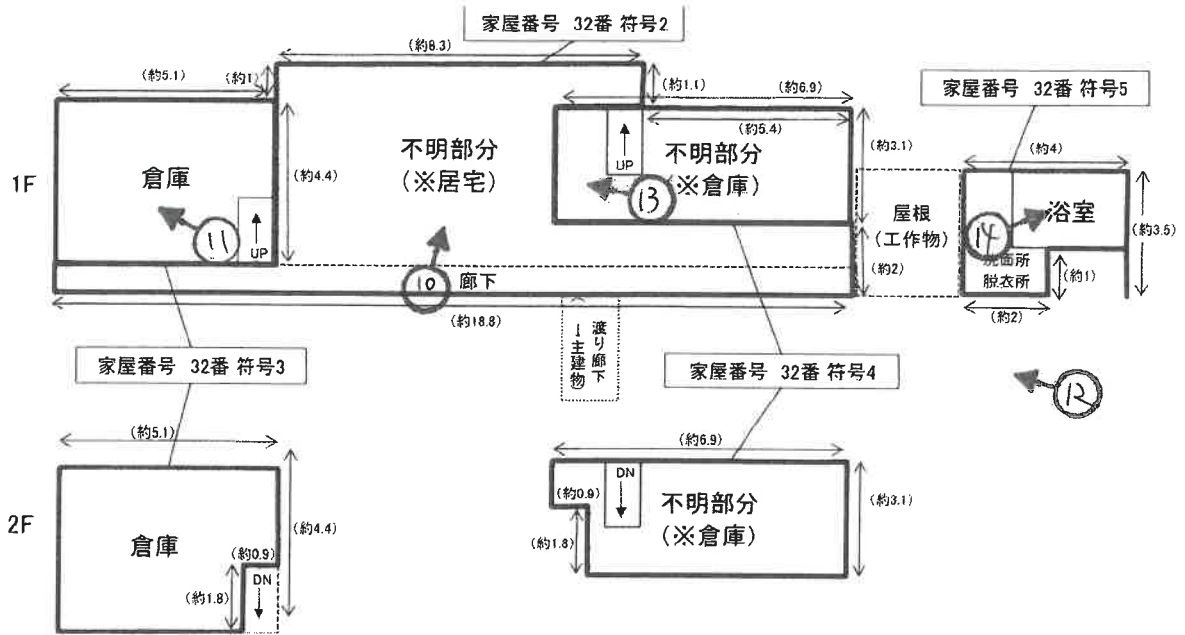


物件4 家屋番号 32番 符号1
 (現況床面積: 約83㎡)

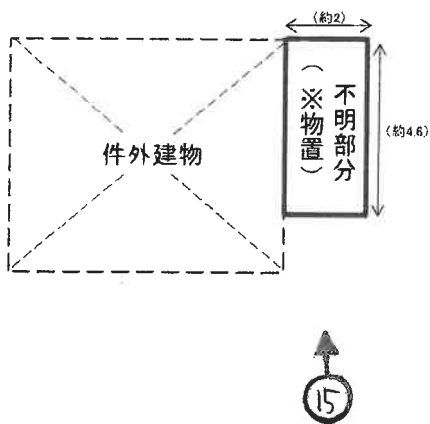


※立入・計測等を十分に行うことができず、用途・規模等の不明部分については、外観及び課税資料等からの推定に基づく。
 (単位: 約m)

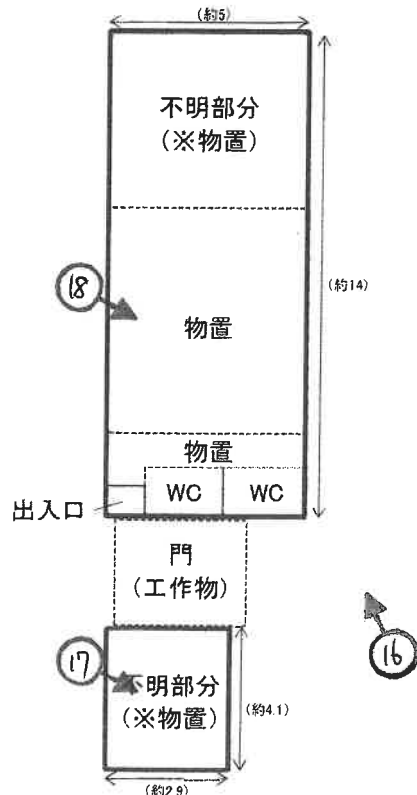
- 物件4 家屋番号 32番 符号2 (現況床面積 約60.42㎡)
- 家屋番号 32番 符号3 (現況床面積 約42.77㎡)
- 家屋番号 32番 符号4 (現況床面積 約41.05㎡)
- 家屋番号 32番 符号5 (現況床面積 約12㎡)



物件4 家屋番号 32番 符号6
(現況床面積: 約9.25㎡)

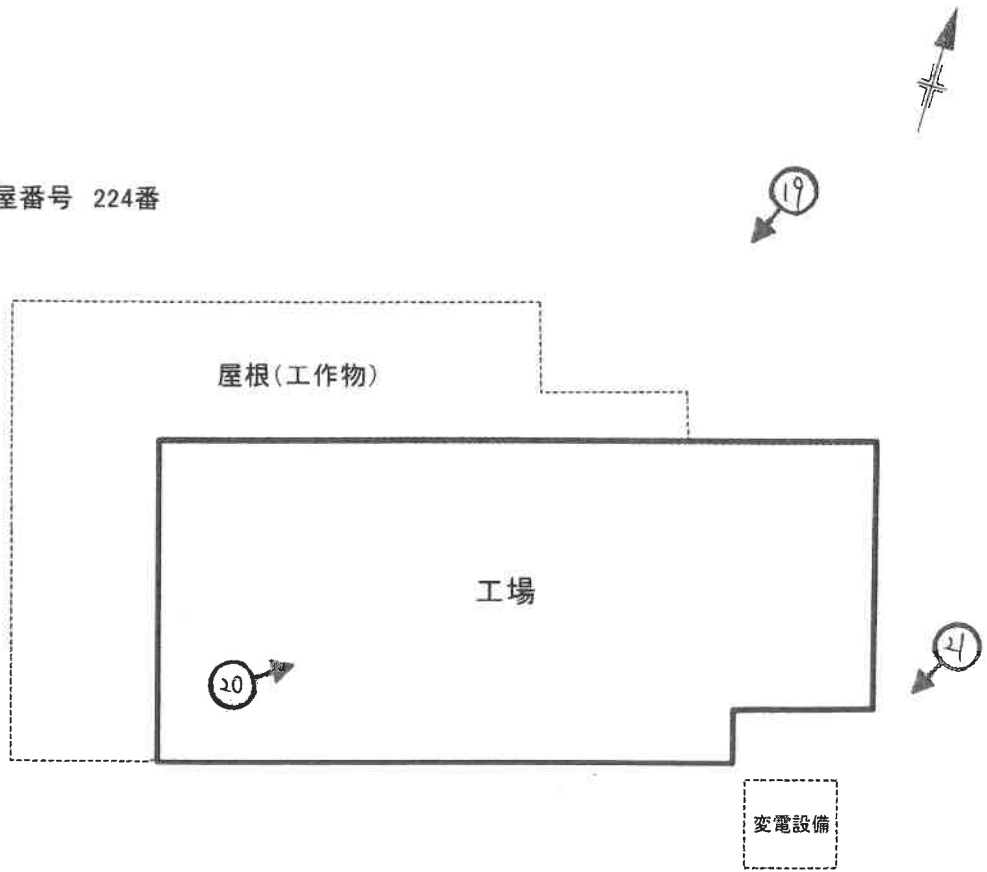


物件4 家屋番号 32番 符号8
(現況床面積: 約81.85㎡)

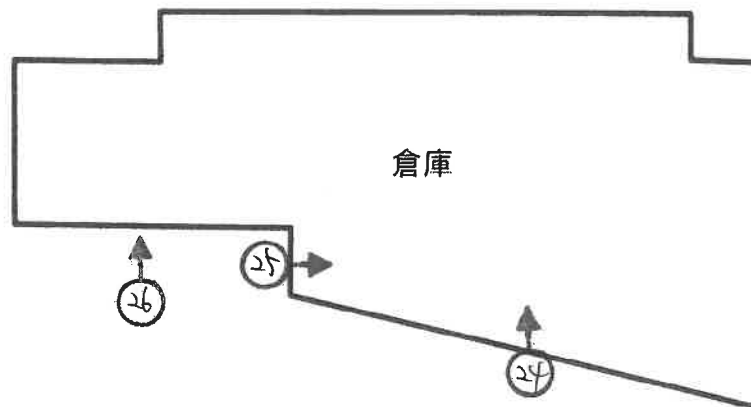


※立入・計測等を十分に行うことができず、用途・規模等の不明部分については、外観及び課税資料等からの推定に基づく。
(単位: 約m)

物件6 家屋番号 224番



物件9 家屋番号 513番



【写真】

① 物件4（主建物）



物件4

② 物件4（主建物）



物件4

③ 物件 4 (主建物)



④ 物件 4 (主建物)



⑤ 物件4 (主建物)



⑥ 物件4 (主建物)



⑦ 物件4符号1



⑧ 物件4符号1



⑨ 物件4符号1



⑩ 物件4符号2



⑪ 物件4符号3



⑫ 物件4符号4、5



符号4

符号5

⑬ 物件 4 符号 4



⑭ 物件 4 符号 5



⑮ 物件 4 符号 6



目的外建物

符号 6

⑯ 物件 4 符号 8



⑰ 物件4符号8



⑱ 物件4符号8



①⑨ 物件 6



①⑩ 物件 6



⑳ 物件 6 の南東側に存在する変電設備の状況



㉑ 物件 3 上に存在する工作物（車庫）の状況



②③ 物件 9 および物件 4 への入口の状況



物件 4 への入口階段

物件 9

②④ 物件 9



②⑤ 物件 9



②⑥ 物件 9 の外壁のひび割れ



②⑦ 物件5と物件7の間の通路橋、水路里道の状況



②⑧ 入口階段から物件4に向かう通路橋、目的外土地1の状況

物件4 符号8

目的外土地1



通路橋

令和7年（ケ） 第221号

令和7年11月5日 現地調査

令和8年2月16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 12,340,000円	
内訳価格	
物件1	金 4,240,000円
物件2	金 1,600,000円
物件3	金 440,000円
物件4	金 3,040,000円
物件5	金 770,000円
物件6	金 890,000円
物件7	金 310,000円
物件8	金 330,000円
物件9	金 720,000円

- 1 一括価格は、物件1～9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・2・3の内訳価格は物件4のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件4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。
物件5の内訳価格は物件6のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件6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。
物件7・8の内訳価格は物件9のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件9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き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
1~3・ 5・7・8	所在 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
4・6・9	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		
1~3・ 5・7・8	<p>①各目的土地は市街化調整区域に所在し、建物の建築や開発行為について強い規制を受ける。大阪府への聴取によると、都市計画法の区域区分（線引き）が行われた昭和45年6月20日以前から存している建物であることが立証できれば、一定の条件（同区画であること、同用途・同規模の建物の建替であること等）を満たすことにより、建物の再建築は可能であるとのことである。ただし、各目的建物はいずれも建築確認を確認できなかったほか、物件4建物については登記及び課税資料において、新築年月日が不詳である。さらに、物件1・5土地、件外土地（1948番）と物件7土地の間、並びに、物件1土地と南側府道との間には、里道・水路が介在しており、物件5土地及び目的外土地（1948番）から水路上にそれぞれ通路橋が設置されていた（別添「土地建物位置関係図（略図）」参照）が、四條畷市への聴取によると、当該里道・水路にかかる占用許可や法定外公共物工事施工許可等は確認できなかった。今後、目的建物の継続利用や再建築等、目的土地の一体利用にあたっては建築確認申請等に先立って、詳細について四條畷市及び大阪府に問い合わせされたい。</p> <p>②各目的土地の地積測量図は法務局に備え付けられておらず、公図、航空写真、住宅地図、地番参考図等の課税資料等により図上概測及び計測可能な範囲で現地概測したところ、登記数量と概測数量は概ね一致した。また、各目的土地は、目的外土地（1948番）を含み一体利用されており、その形状は概ね土地建物位置関係図（略図）のとおりと思われる。ただし、各目的土地や隣接地との境界が不明であるほか、境界付近は竹林や樹木等が生い茂る法地で高低差が生じており、立入及び計測が困難な箇所が多かったこと、公図では物件1~3土地の筆界が不明であること等から、各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>③既述のとおり、各目的土地や隣接地との境界は不明であるが、公図、航空写真、住宅地図、地番参考図等の課税資料等によると、物件5土地は物件6建物の敷地、物件7・8土地は物件9建物の敷地となっている。物件4建物については、地番参考図等の課税資料によると、物件1・2土地及び件外土地（1948番）上に存するように見受けられるが、公図上、物件1~3土地の筆界が不明であること、物件3土地上に存する車庫も含めて一体として利用されている可能性があること等から、物件1~3土地を物件4建物の敷地と判断した。</p> <p>④既述のとおり、各目的土地は目的外土地（1948番）を含み一体利用されており、物件4符号8建物の東側一部及び物件6建物の西側一部が件外土地（1948番）に越境している可能性があるほか、件外土地（1948番）の南側の水路上に設置された通路橋から物件4符号8建物へ続く進入路が当該件外土地（1948番）上に存している可能性がある（別添「土地建物位置関係図（略図）」参照）。</p> <p>⑤物件3土地上に車庫（工作物）が設置されていた。</p> <p>⑥物件5土地の南東側中央付近に変電設備が設置されていた。</p> <p>⑦物件7土地は登記上の地目は「原野」であるが、課税上の現況地目は「雑種地」となっており、現況、物件9建物の敷地及び各目的土地への進入路である階段として利用されているほか、草木が茂る土地であることから、現況の地目は「宅地、一部雑種地」と判断される。</p>		

番号	特記事項
4	<p>物件4建物の建物図面は法務局に備え付けられておらず、家屋調査票等の課税資料により計測可能な範囲で現地概測した。しかし、建物内部は、ゴミや動産類が積み上げられる等、足場が悪く立入困難な箇所が殆どであったほか、建物の外周部についても、ゴミや動産類のほか竹林や樹木等が生い茂り、計測が困難な箇所が多かったことから、立入・計測不能な部分については、不明箇所が存するほか、一部は外観、課税資料に基づく推定により判断した。物件4の各建物の詳細については、以下のとおりである。</p> <p>【物件4主たる建物】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・登記上の構造（屋根）は「藁葺」であるが、現況は「藁葺・瓦葺」であり、課税資料を基に現地にて可能な範囲で目視確認した結果、課税数量と概ね一致すると思われ、現況延床は126.74㎡と推定される（別添「間取略図」参照）。また、建物内部にはゴミや動産類が山積みになっており、玄関兼土間付近までしか立入できなかった。台所、物置、西側和室等については、玄関兼土間から目視で確認できたが計測はできず、その他の奥の区画は不明である。 ・物件4主たる建物の南西側に物件4符号1建物へ、北西側に物件4符号2建物へ接続する渡り廊下が設置されていた。 <p>【物件4符号1建物】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・和室2区画のみ立入を行った。浴室、トイレ、洗面所等については、足場が悪く、建物内部に立入できなかったため、外観及び外壁の隙間からの写真撮影等により確認した。課税資料を基に現地にて可能な範囲で計測した結果、課税数量より約2.9㎡小さいと思われ、現況延床は約83㎡と推定される（別添「間取略図」参照）。 ・物件4符号1建物の南東側に物件4主たる建物へ接続する渡り廊下が設置されていた。 <p>【物件4符号2建物】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・建物内部にはゴミや動産類が山積みになっており、廊下付近までしか立入できなかった。課税資料を基に現地にて可能な範囲で目視確認した結果、課税数量と概ね一致すると思われ、現況延床は60.42㎡と推定される（別添「間取略図」参照）。 ・物件4符号2建物の南側に物件4主たる建物へ接続する渡り廊下が設置されていた。 ・物件4符号2建物は、西側で物件4符号3建物、東側で物件4符号4建物と接着している。 <p>【物件4符号3建物】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・課税資料を基に現地にて可能な範囲で目視確認した結果、課税数量と概ね一致すると思われ、現況延床は42.77㎡と推定される（別添「間取略図」参照）。 ・物件4符号3建物は、東側で物件4符号2建物と接着している。 <p>【物件4符号4建物】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・登記上の構造（階数）は「平家建」であるが、現況は「2階建」であり、課税資料を基に現地にて可能な範囲で目視確認した結果、課税数量と概ね一致すると思われ、現況延床は41.05㎡と推定される（別添「間取略図」参照）。また、建物の入口付近に動産類が山積みになっていたため、建物内部に立入できず、入口付近から1階の一部のみ目視で確認できたが計測はできなかった。外観や課税資料等により、倉庫と推定した。 ・物件4符号4建物は、西側で物件4符号2建物と接着している。 <p>【物件4符号5建物】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・登記上の用途は「倉庫」であるが、現況は「浴室・脱衣所・洗面所」であり、課税資料を基に現地にて可能な範囲で計測した結果、課税数量より約2㎡小さいと思われ、現況延床は12㎡と推定される（別添「間取略図」参照）。 ・屋根にソーラーパネルと思われる設備が設置されていた。 <p>【物件4符号6建物】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・周辺に竹林や樹木等が生い茂っていたほか、解錠できなかったことから建物内部に立入できず、計測できなかった。課税資料を基に現地にて可能な範囲で目視確認した結果、課税数量と概ね一致すると思われ、現況延床は9.25㎡と推定される（別添「間取略図」参照）。外観や課税資料等により、物置と推定した。 ・物件4符号6建物は、件外土地（1956番）上の件外建物と西側で接着し、一体となっているものと思われる。 <p>【物件4符号7建物】</p> <p>現地で確認できず、滅失している可能性が高い。</p> <p>【物件4符号8建物】</p> <p>登記上の用途は「物置」であるが、現況は「物置・トイレ」であり、課税資料を基に現地にて可能な範囲で計測した結果、課税数量と概ね一致すると思われ、現況延床は81.85㎡と推定される（別添「間取略図」参照）。また、周辺に竹林や樹木等が生い茂っていたほか、北側の区画については解錠したがドアのゆがみにより開扉できなかったことから、中央部分の出入口付近及び南側のみ立入を行った。出入口から物置の一部、トイレのみ目視で確認できたが計測はできず、その他北側の区画については不明である。</p>
6	<p>①物件6建物の法務局備付の建物図面と現況は概ね一致した。 ②物件6建物の北側入口付近及び西側に屋根（工作物）が設置されていた。</p>
9	<p>①物件9建物の法務局備付の建物図面と現況は概ね一致した。 ②物件9建物の出入口内部に多数の動産類が山積みになっており、建物内部に立入できなかった。外観及び出入口付近や南側外壁の隙間からの目視等により、倉庫と推定した。</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・2・3・5・7・8)

位置・交通	近鉄けいはんな線 白庭台駅 西方 道路距離 約1900m 京阪バス 田原台センター停留所 南東方 道路距離 約830m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	住宅、事業所、神社のほか農地、未利用地等が見られる地域	
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	市街化調整区域
	用途地域	—
	建ぺい率	60%
	容積率	200%
	防火規制	法22条区域
	その他の規制	宅地造成等工事規制区域、埋蔵文化財包蔵地 (森山遺跡 ※物件7・8)
画地条件	規模	2,125.00㎡
	形状	不整形 ※物件5及び目的外土地(1948番)と物件7の間には里道・水路が介在しており、物件5及び目的外土地(1948番)から水路上にそれぞれ通路橋が設置されている。(別添「土地建物位置関係図(略図)」参照)。
	間口・奥行	間口約32m・奥行約49m(最大)
	高低差等	物件1・2の北西側は南東向きの緩やかな下り傾斜を有している。その他は概ね平坦。
接面道路の状況	南側	幅員約12m府道(建築基準法第42条1項1号)
	接道状況	中間画地 ※物件7・8は府道と概ね等高接面しているが、物件1は、府道との間に里道・水路が介在しており、当該里道・水路は府道より約1.2m高位である。
土地の利用状況等	現況	住宅・工場・倉庫・物置
	東側	神社、消防施設用物置、詰所等
	西側	竹林、雑木林等
	南側	府道、水路・里道等
	北側	竹林、雑木林等
供給処理施設	上水道	あり※1
	ガス配管	なし
	下水道	あり※2
	(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。※1上水道については、南側道路に本管が存しており、物件6建物への引込みは確認できたが、物件4建物及び物件9建物への引込みは確認できなかった。四條畷水道センターでの聴取によると、目的土地内における複数の建物への引込み可否については明確な回答は困難とのことである。※2下水道については、南側道路に本管が存しているが、各目的建物への引込みは確認できなかった。	
土壌汚染等	各目的土地の旧土地台帳写によれば、群村宅地、宅地、田、畑、原野芝地の登記地目、個人の所有者名の履歴が確認された。昭和48年の住宅地図には、個人名、白地、納屋の表示、昭和59年及び平成9年の住宅地図には、個人名、白地、〇〇〇化成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	①物件3上に工作物(車庫)が設置されており、同車庫内に自動車2台残置されていたほか、物件2上に自動車1台残置されていた。 ②物件5の南東側中央付近に変電設備が設置されており、PCBが使用されている可能性は否定できない。なお、PCB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。	

2-1 建物の概況及び利用状況等（物件4）

区 分	主である建物		符号1	符号2
建築時期及び 経済的残存 耐用年数等	建築 年月日	不明	不明	不明
	経過 年数	—	—	—
	経済的 残存耐用 年数	約0年	約0年	約0年
仕 様	構 造	木造	木造	木造
	屋 根	藁葺・瓦葺	瓦葺	瓦葺
	外 壁	漆喰等	漆喰等	漆喰等
	内 壁	繊維壁、板貼等	繊維壁、板貼等	繊維壁等
	天 井	杢目天井等	杢目天井等	杢目天井等
	床	畳、土間等	畳等	畳等
	設 備	—	—	—
床面積（現況）	延 126.74㎡ ・登記延床面積は107.86㎡ ・課税数量と概ね一致すると 推定される。		延 約83㎡ ・登記延床面積は 73.22㎡ ・課税数量は86.01㎡	延 60.42㎡ ・登記延床面積は44.29㎡ ・課税数量と概ね一致す ると推定される。 ・西側と東側で、各々物 件4（符号3）・物件4（符号 4）と接着している。
	階 層	1階建	1階建	1階建
現況用途等	現況用途	居宅	居宅	居宅
	間取り	間取略図参照	間取略図参照	間取略図参照
品 等	普通		普通	普通
保守管理の状態	ごみ等の大量の動産が残置されており、床面や壁面を確認できない箇所もあるが、維持管理状態に劣り、経年以上の損傷が見られ、保守管理の状態は劣る。			
建物の利用状況	現況調査報告書のとおり		現況調査報告書のとおり	現況調査報告書のとおり
特 記 事 項	<p>①建築確認（無）、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物件4（主である建物）の南西側に物件4（符号1）へ、北西側に物件4（符号2）へ接続する渡り廊下が設置されていた。</p>		<p>①建築確認（無）、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物件4（符号1）の南東側に物件4（主建物）へ接続する渡り廊下が設置されていた。</p>	<p>①建築確認（無）、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物件4（符号2）の南側に物件4（主建物）へ接続する渡り廊下が設置されていた。</p>

2-2 建物の概況及び利用状況等（物件4）

区 分	符号3		符号4	符号5
建築時期及び 経済的残存 耐用年数等	建築 年月日 経過 年数 経済的 残存耐 用年数	不明 — 約0年	不明 — 約0年	不明 — 約0年
仕 様	構 造	木造	木造	木造
	屋 根	瓦葺	瓦葺	瓦葺
	外 壁	漆喰等	漆喰等	吹付等
	内 壁	板貼等	板貼等	タイル貼等
	天 井	板貼等	不明	不明
	床	板貼等	不明	土間等
	設 備	—	—	—
床面積（現況）	延 42.77㎡ ・登記延床面積は36.32㎡ ・課税数量と概ね一致すると 推定される。 ・東側で、物件4（符号2） と接着している。		延 41.05㎡ ・登記延床面積は18.87㎡ ・課税数量と概ね一致すると 推定される。 ・西側で、物件4（符号2） と接着している。	延 約 12㎡ ・登記延床面積は20.26㎡ ・課税数量は13.81㎡
現況用途等	階 層	2階建	2階建	1階建
	現況用途	倉庫	倉庫	浴室・脱衣所・洗面所
	間取り	間取略図参照	間取略図参照	間取略図参照
品 等	普通		普通	普通
保守管理の状態	ごみ等の大量の動産が残置されており、床面や壁面を確認できない箇所もあるが、維持管理状態に劣り、経年以上の損傷が見られ、保守管理の状態は劣る。			
建物の利用状況	現況調査報告書のとおり		現況調査報告書のとおり	現況調査報告書のとおり
特 記 事 項	①建築確認（無）、検査済証（無） ②設備機器の作動の状況は未確認である。 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。		①建築確認（無）、検査済証（無） ②設備機器の作動の状況は未確認である。 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。	①建築確認（無）、検査済証（無） ②設備機器の作動の状況は未確認である。 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。 ④物件4（符号5）の屋根にソーラーパネルと思われる設備が設置されていた。

2-3 建物の概況及び利用状況等（物件4）

区 分	符号6		符号7	符号8
建築時期及び 経済的残存 耐用年数等	建築 年月日	不明	—	不明
	経過 年数	—	—	—
	経済的 残存耐 用年数	約0年	—	約0年
仕 様	構 造	木造	—	木造
	屋 根	瓦葺	—	瓦葺
	外 壁	吹付等	—	漆喰等
	内 壁	不明	—	板貼等
	天 井	不明	—	合板等
	床	不明	—	不明
	設 備	—	—	—
床面積（現況）	延 9.25㎡ ・登記延床面積は12.95㎡ ・課税数量と概ね一致すると 推定される。		—	延 81.85㎡ ・登記延床面積は75.23㎡ ・課税数量と概ね一致すると 推定される。
現況用途等	階 層	1階建	—	1階建
	現況用途	物置	—	物置・トイレ
	間取り	間取略図参照	—	間取略図参照
品 等	普通		—	普通
保守管理の状態	ごみ等の大量の動産が残置されてお り、床面や壁面を確認できない箇所も あるが、維持管理状態に劣り、経年以 上の損傷が見られ、保守管理の状態は 劣る。		—	ごみ等の大量の動産が残置されてお り、床面や壁面を確認できない箇所も あるが、維持管理状態に劣り、経年以 上の損傷が見られ、保守管理の状態は 劣る。
建物の利用状況	現況調査報告書のとおり		現況調査報告書のとおり	現況調査報告書のとおり
特 記 事 項	①建築確認（無）、検査済証（無） ②設備機器の作動の状況は未確認である。 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。 ④物件4（符号6）は、件外土地（1956 番）上の件外建物と西側で接着し一体と なっているものと思われる。		物件4符号7建物は、 現地で確認できず、 滅失している可能性 が高い。	①建築確認（無）、検査済証（無） ②設備機器の作動の状況は未確認である。 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。 ④物件4（符号8）の東側の一部が、 件外土地（1948番）に越境している 可能性がある。

2-4 建物の概況及び利用状況等（物件6・9）

物件番号・区分	物件6・主である建物		物件9・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	昭和41年6月10日新築 昭和46年8月31日増築 昭和49年9月1日増築 (登記記載) 約60年 約0年	昭和18年5月1日新築 昭和35年7月31日増築 (登記記載) 約83年 約0年
仕 様	構 造	軽量鉄骨造	木造
	屋 根	スレート葺	瓦葺
	外 壁	トタン、波板等	トタン、コンクリートブロック等
	内 壁	波板等	不明
	天 井	波板等	不明
	床	コンクリート打ち放し	不明
	設 備	—	—
床面積（現況）	延 117.63㎡ 増築はなく、登記数量と現況は概ね符合している。		延 110.79㎡ 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	1階建	1階建
	現況用途	工場	倉庫
	間取り	間取略図参照	間取略図参照
品 等	普通		やや劣る
保守管理の状態	経年相当の劣化、損耗が認められる。		外壁に大きなひび割れがある等、経年以上の損傷が見られ、保守管理の状態は劣る。
建物の利用状況	現況調査報告書のとおり		現況調査報告書のとおり
特 記 事 項	<p>①建築確認（無）、検査済証（無） ②設備機器の作動の状況は未確認である。 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。 ④物件6の北側入口付近及び西側に屋根（工作物）が設置されていた。</p>		<p>①建築確認（無）、検査済証（無） ②設備機器の作動の状況は未確認である。 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>

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1・2・3・5・7・8 (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	33,900	0.55	859.50	0.70	11,218,000
2	33,900	0.55	585.12	0.70	7,637,000
3	33,900	0.55	161.98	0.70	2,114,000
5	33,900	0.55	282.43	0.70	3,686,000
7	33,900	0.55	114	0.70	1,488,000
8	33,900	0.55	121.97	0.70	1,592,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 四條驛-2

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 28,500\text{円}/\text{㎡} & \times & 98.8/100 & \times & 100/100 & \times & 100/83 & = & 33,900\text{円}/\text{㎡} \end{array}$$

◇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)
1.00	1.00	1.00	1.00	1.00

形状±0

◇地域格差：

街路	接近	環境	行政	総合(相乗積)
0.94	0.98	0.90	1.00	0.83

幅員-6 駅距離-2 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)
0.90	0.80	0.80	0.95	0.55

間口・奥行きの関係-10 規模大-20 不整形・水路里道介在等-20 高低差-5

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4・6・9 (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)
4 (主である建物)	160,000	126.74	0.02	406,000
4 (符号1)	160,000	約83	0.02	266,000
4 (符号2)	160,000	60.42	0.02	193,000
4 (符号3)	100,000	42.77	0.02	86,000
4 (符号4)	100,000	41.05	0.02	82,000
4 (符号5)	100,000	約12	0.02	24,000
4 (符号6)	100,000	9.25	0.02	19,000
4 (符号7)	—	—	—	0
4 (符号8)	100,000	81.85	0.02	164,000
6	120,000	117.63	0.02	282,000
9	80,000	110.79	0.02	177,000

ウ 現価率

経過年数 詳細不明 (物件4は不明、物件6は約60年、物件9は約83年)
 経済的残存耐用年数 約0年 (全て0年と判定)
 観察減価 60%
 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。

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率}5\% + (1 - 0.05) \times \text{経済的残存耐用年数}0\text{年} / (\text{経過年数} + \text{経済的残存耐用年数}0\text{年}) \} \times (1 - 0.6) = 0.02$$

※観察減価は中古建物に係る市場の特性、保守管理の状態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	11,218,000	0.10	場所的利益	1,122,000
2	7,637,000	0.50	法定地上権	3,819,000
3	2,114,000	0.50	法定地上権	1,057,000
5	3,686,000	0.50	法定地上権	1,843,000
7	1,488,000	0.50	法定地上権	744,000
8	1,592,000	0.50	法定地上権	796,000
			合計	9,381,000

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	11,218,000	- 1,122,000		0.60	0.70		4,240,000	
2	7,637,000	- 3,819,000		0.60	0.70		1,600,000	
3	2,114,000	- 1,057,000		0.60	0.70		440,000	
5	3,686,000	- 1,843,000		0.60	0.70		770,000	
7	1,488,000	- 744,000		0.60	0.70		310,000	
8	1,592,000	- 796,000		0.60	0.70		330,000	
4	1,240,000	+ 5,998,000	1.00	0.60	0.70	0	3,040,000	
6	282,000	+ 1,843,000	1.00	0.60	0.70	0	890,000	
9	177,000	+ 1,540,000	1.00	0.60	0.70	0	720,000	
							一括価格 (合計)	12,340,000

ウ 占有減価

本件の場合不要。

エ 市場性修正

アスベスト含有建材使用の可能性を否定できないこと (0.90)、土壤汚染や有害物質のリスクを有すること (0.95)、境界が不明瞭で目的建物が件外土地に越境している可能性及び件外土地を進入路として利用している可能性、並びに件外建物が目的土地に越境している可能性があること (0.90)、今後の建物の継続利用・再建築の可能性・開発可能性等につきリスクを要すること (0.90)、老朽化した複数の建物が存する市街化調整区域内の大規模物件であること (0.90)、供給処理施設の状況 (上水道引込の可否等) が一部不明であること (0.97) 等を勘案の上、市場性修正率を0.60と査定した (相乗積)。

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 四條畷-2

所 在 : 四條畷市大字下田原246番
価 格 : 28,500円/㎡
位 置 : 近鉄奈良線 生駒駅 北方 約6.3km (道路距離)
価格時点 : 令和7年1月1日
地 積 : 478㎡
供給処理施設 : 水道, 下水
接面街路 : 東 3.5m 市道
用途指定等 : 市街化調整区域 (建ぺい率60%, 容積率200%)
地域の概要 : 農家住宅が建ち並ぶ集落内の住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和7年度)

物件1 : 18,376,110円
物件2 : 12,509,865円
物件3 : 3,463,132円
物件4 : 595,238円
物件5 : 6,038,353円
物件6 : 695,952円
物件7 : 1,274,520円
物件8 : 2,845,560円
物件9 : 119,862円

第7 附属資料

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

以 上

物 件 目 録

- | | | |
|---|--------|----------------|
| 1 | 所 在 | 四條畷市大字上田原 |
| | 地 番 | 223番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 859.50平方メートル |
| 2 | 所 在 | 四條畷市大字上田原 |
| | 地 番 | 225番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 585.12平方メートル |
| 3 | 所 在 | 四條畷市大字上田原 |
| | 地 番 | 226番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 161.98平方メートル |
| 4 | 所 在 | 四條畷市大字上田原223番地 |
| | 家屋 番号 | 32番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造藁葺平家建 |
| | 床 面 積 | 107.86平方メートル |
| | (附属建物) | |
| | 符 号 | 1 |
| | 種 類 | 居宅 |



物 件 目 録

構 造	木造瓦葺平家建
床 面 積	73.22平方メートル
符 号	2
種 類	居宅
構 造	木造瓦葺平家建
床 面 積	44.29平方メートル
符 号	3
種 類	倉庫
構 造	木造瓦葺2階建
床 面 積	1階 18.87平方メートル 2階 17.45平方メートル
符 号	4
種 類	倉庫
構 造	木造瓦葺平家建
床 面 積	18.87平方メートル
符 号	5
種 類	倉庫
構 造	木造瓦葺平家建
床 面 積	20.26平方メートル
符 号	6
種 類	倉庫
構 造	木造瓦葺平家建



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------|
| | 床 面 積 | 12.95平方メートル |
| | 符 号 | 7 |
| | 種 類 | 物置 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 48.79平方メートル |
| | 符 号 | 8 |
| | 種 類 | 物置 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 75.23平方メートル |
| 5 | 所 在 | 四條畷市大字上田原 |
| | 地 番 | 224番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 282.43平方メートル |
| 6 | 所 在 | 四條畷市大字上田原224番地 |
| | 家屋 番号 | 224番 |
| | 種 類 | 工場 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造スレート葺平家建 |
| | 床 面 積 | 117.63平方メートル |
| 7 | 所 在 | 四條畷市大字上田原 |
| | 地 番 | 227番 |

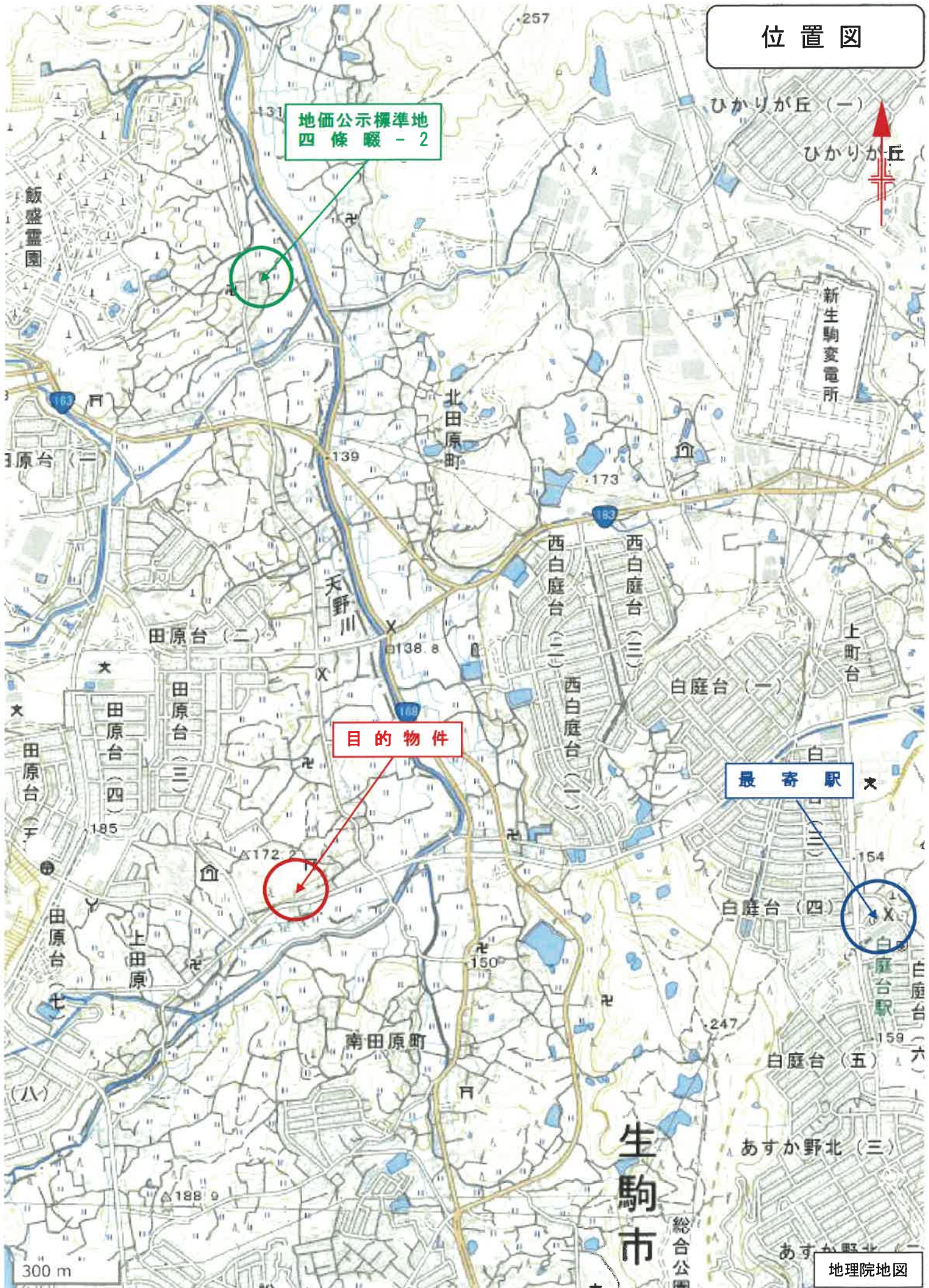


物 件 目 録

- | | |
|-------|----------------------|
| 地 目 | 原野 |
| 地 積 | 114平方メートル |
| 8 所 在 | 四條畷市大字上田原 |
| 地 番 | 513番 |
| 地 目 | 宅地 |
| 地 積 | 121.97平方メートル |
| 9 所 在 | 四條畷市大字上田原513番地、227番地 |
| 家屋 番号 | 513番 |
| 種 類 | 倉庫 |
| 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| 床 面 積 | 110.79平方メートル |



位置図



地価公示標準地
四條 驛 - 2

目的物件

最寄駅

地理院地図

登記年月日：昭和54年3月18日

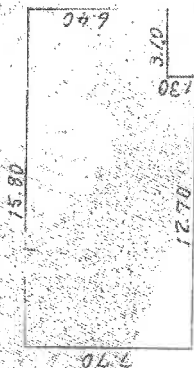
建物図面
各階平面図

54.3.8

登記番号	224番
建物の所在	四條郡市大字上田原224番地

各階平面図

単位=mm



求積

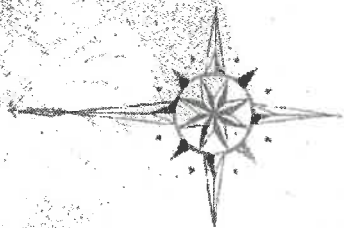
$$15.80 \times 6.40 = 101.1200$$

$$12.70 \times 1.70 = 21.5900$$

$$\underline{\underline{128.7100}}$$

床面積

$$117.6300$$



202636

作製者

縮尺 1/250

中野

縮尺 1/600

(大阪二級建築士会)

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。

(大阪法務局東大阪支庁管轄)

令和7年5月14日

大阪法務局支庁

登記簿

A3 から A4 に縮小

地図整理番号：M65510

登記年月日：昭和54年5月1日

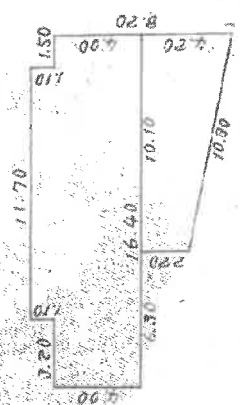
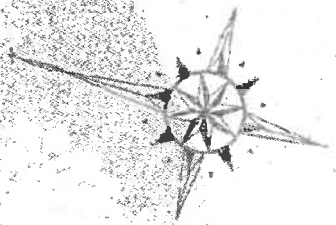
建物図面

各階平面図

家屋番号 5/3

建物の所在 四條郡市大字上田原515番地、227番地

単位 1/500



求積

$$1.10 \times 11.70 = 12.8700$$

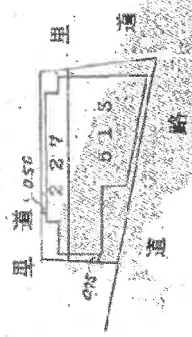
$$4.00 \times 16.40 = 65.6000$$

$$(2.20 + 4.20) \times 10.10 \div 2 = 52.5200$$

合計 110.7900

床面積

110.79



202685

作業者

縮尺 1/250

作業者

縮尺 1/500

（公認二級建築士事務所）

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。
 （大阪法務局東大阪支局管轄）
 令和7年6月14日 大阪法務局東支局

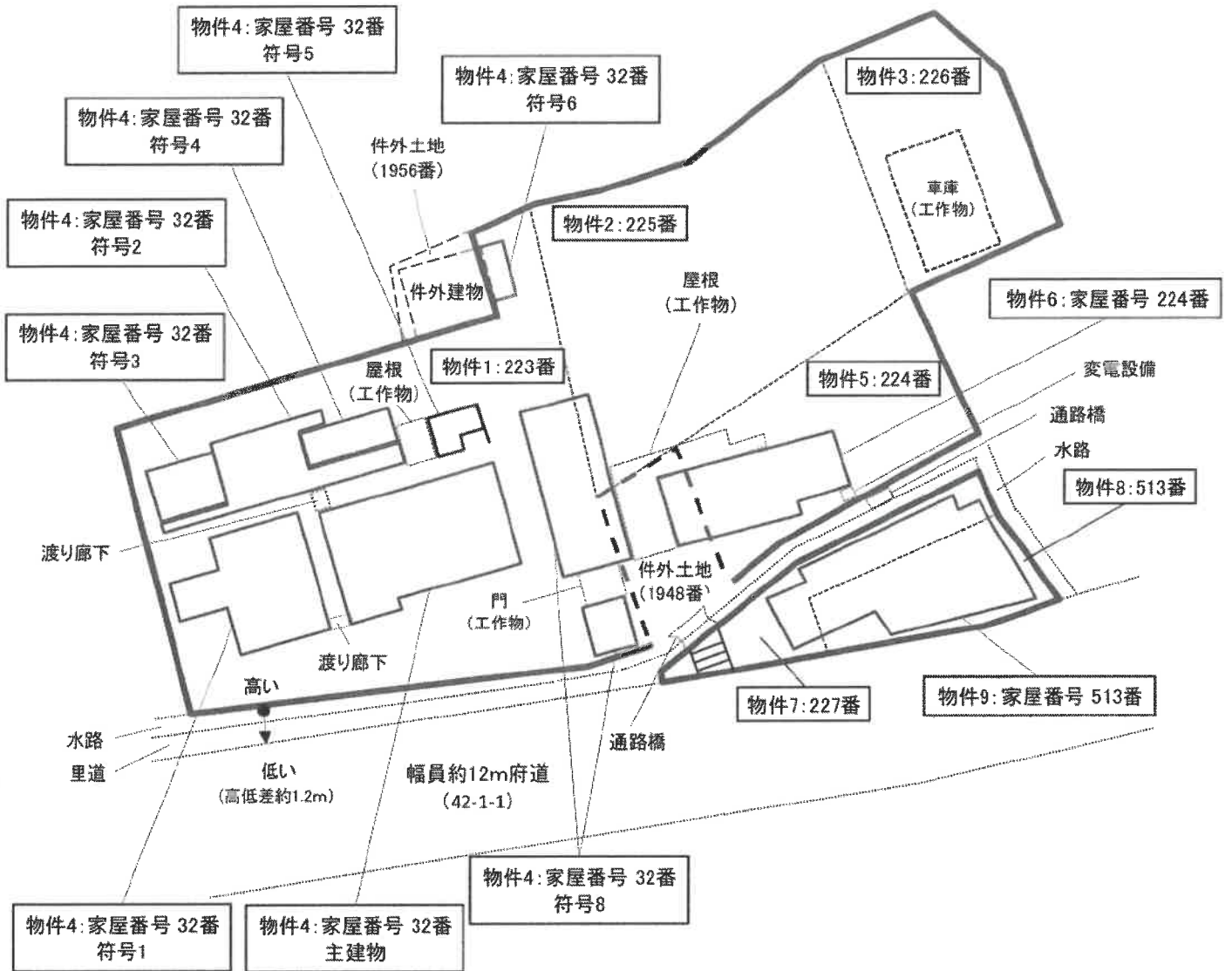
登記官

A3からA4に縮小

地図整理番号：M65511

土地建物位置関係図(略図)

令和7年(ケ)第221号



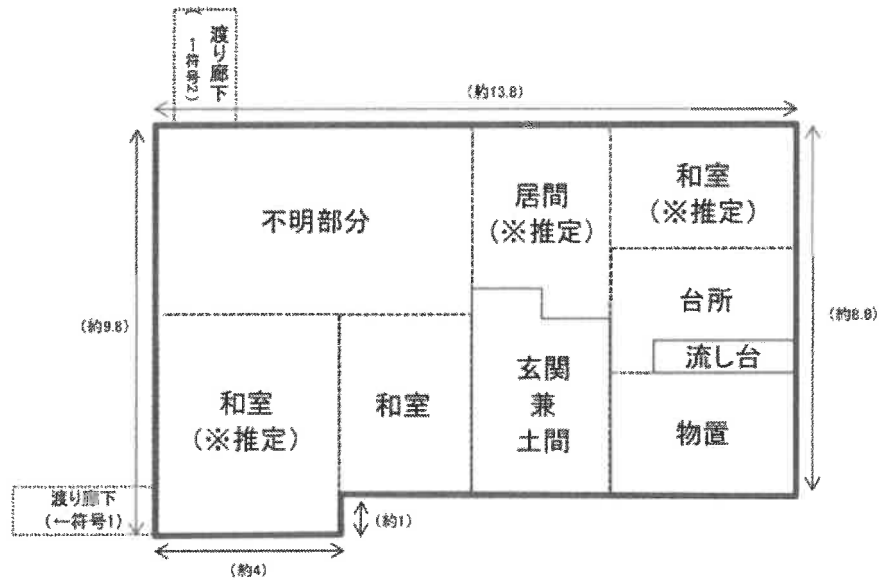
※ 各目的建物の配置・形状は家屋配置図、家屋調査票等の課税資料及び建物図面(物件6・9)等、各目的土地の形状は、地積測量図が存しないため、地番参考図、家屋配置図等の課税資料、公図、建物図面(物件6・9)等に基づく概略であり、正確には専門家の測量を要する。
 なお、物件1～3(223番、225番、226番)は、公図上、線引きされていないため、地番参考図に基づく。

間取略図

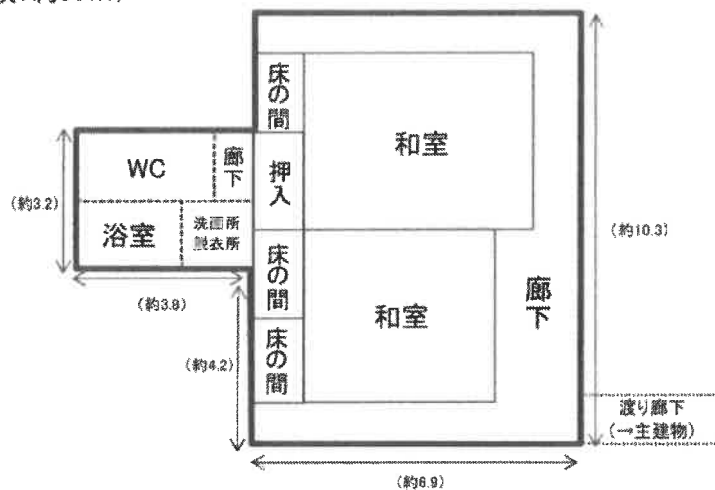
令和7年(ケ)第221号



物件4 家屋番号 32番 主建物
(現況床面積: 約126.74㎡)

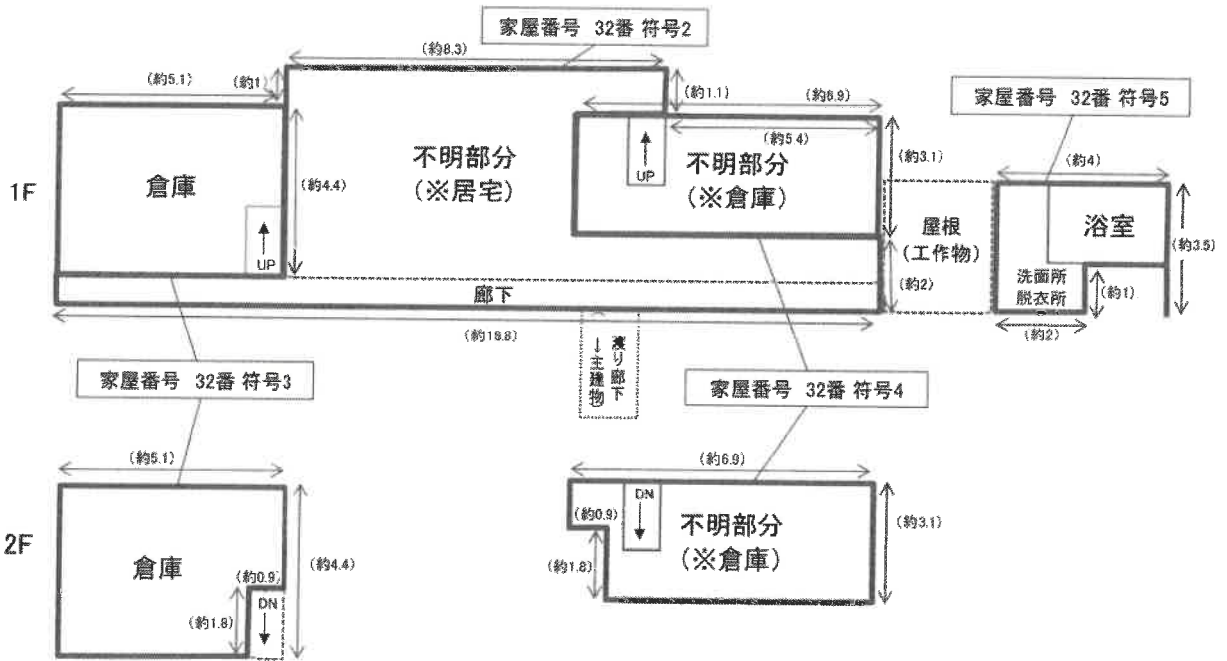


物件4 家屋番号 32番 符号1
(現況床面積: 約83㎡)

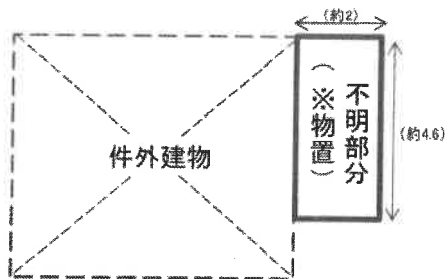


※立入・計測等を十分に行うことができず、用途・規模等の不明部分については、外観及び課税資料等からの推定に基づく。
(単位: 約m)

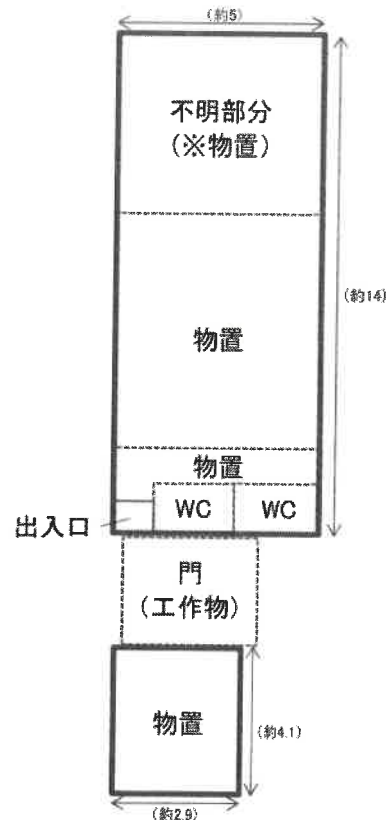
- 物件4 家屋番号 32番 符号2 (現況床面積 約60.42㎡)
- 家屋番号 32番 符号3 (現況床面積 約42.77㎡)
- 家屋番号 32番 符号4 (現況床面積 約41.05㎡)
- 家屋番号 32番 符号5 (現況床面積 約12㎡)



物件4 家屋番号 32番 符号6
(現況床面積: 約9.25㎡)



物件4 家屋番号 32番 符号8
(現況床面積: 約81.85㎡)

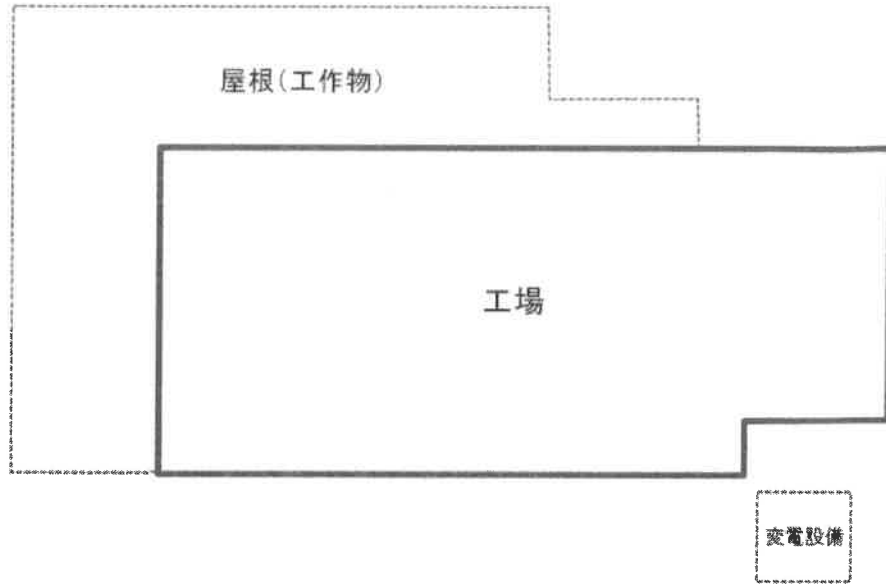


※立入・計測等を十分に行うことができず、用途・規模等の不明部分については、外観及び課税資料等からの推定に基づく。

(単位: 約m)



物件6 家屋番号 224番



物件9 家屋番号 513番

