

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
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) 本人	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 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□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
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) 代表者	法人の所在地	〒	
	法人の名称		
	代表者氏名	(印)	
	役員	別紙「買受申出人(法人)の役員に関する事項」のとおり	

注 意

- 陳述書は、一括売却される物件を除き、物件ごとに別の用紙を用いてください(鉛筆書き不可)。
- 事件番号及び物件番号欄には、公告に記載された番号をそれぞれ記載してください。事件番号及び物件番号の記載が不十分な場合、入札が無効となる場合があります。
- 本用紙は、買受申出人が法人の場合のもので、個人の場合は、個人用の用紙を用いてください。
- 共同入札の場合には、入札者ごとに陳述書及び添付書類を提出してください。
- 「暴力団員等」とは、「暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律(平成3年法律第77号)第2条第6号に規定する暴力団員又は暴力団員でなくなった日から5年を経過しない者」を指します。
- 陳述書は、必ず入札書とともに提出してください。提出がない場合、入札が無効となります。
- 所在地、名称及び代表者氏名は、資格証明書(代表者事項証明、全部事項証明等)のとおり、正確に記載してください。記載に不備がある場合、入札が無効となる場合があります。
- 買受申出人が宅地建物取引業者の場合には、その免許証の写しを提出してください。
- 自己の計算において買受けの申出をさせようとする者(買受申出人に資金を渡すなどして買受け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 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		
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 年 月 日 <input type="checkbox"/> 西暦		
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 年 月 日 <input type="checkbox"/> 西暦		
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 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。
- 役員の名、住所、生年月日及び性別などを証明する文書(住民票等)の添付は不要です。
- 役員が5人以上の場合は、本用紙を複数枚用いてください。
- 提出後の本書面の訂正や追完はできません。

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 7月 7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 7月 22日 午前 9時00分から 令和 8年 7月 29日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 8月 5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 8月 19日 午前10時00分 場 所 大阪地方裁判所第14民事部
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによります。 (1) 当部の当座預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書 (2) 銀行, 損害保険会社, 農林中央金庫, 商工組合中央金庫, 全国を地区とする信用金庫連合会, 信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書
買受申出の資格の 制限 (民事執行規 則33条)	☆印を付した物件は農地です。権限を有する行政庁が交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を要しない者に限り, 買受けを申し出ることができます。
一般の閲覧に供するため, 令和 8年 7月 7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 吹田市南清和園町
地 番 3583番27
地 目 宅地
地 積 60.72平方メートル

(現況)

地 目 宅地一部公衆用道路

2 (一棟の建物の表示)

所 在 吹田市南清和園町3583番地26、3583番地27

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 51.07平方メートル
2階 30.64平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 南清和園町1122番1

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 25.52平方メートル
2階 15.30平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約43.5平方メートル
2階 約42.7平方メートル



物 件 目 録

1 所 在 吹田市南清和園町
地 番 3583番27
地 目 宅地
地 積 60.72平方メートル

(現況)

地 目 宅地一部公衆用道路

2 (一棟の建物の表示)

所 在 吹田市南清和園町3583番地26、3583番地27
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 51.07平方メートル
2階 30.64平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 南清和園町1122番1
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 25.52平方メートル
2階 15.30平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約43.5平方メートル
2階 約42.7平方メートル



令和7年(ヌ)第277号
令和8年1月23日受理
令和 年 月 日提出
8.3.26

現況調査報告書

大阪地方裁判所

執行官 平 島 武 彦

(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 吹田市南清和園町
地 番 3583番27
地 目 宅地
地 積 60.72平方メートル

2 (一棟の建物の表示)

所 在 吹田市南清和園町3583番地26、3583番地27

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 51.07平方メートル
2階 30.64平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 南清和園町1122番1

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 25.52平方メートル
2階 15.30平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり														
住居表示	吹田市南清和園町27-1														
土地	物件1														
現況地目	<input type="checkbox"/> 宅地(物件) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input checked="" type="checkbox"/> 宅地、一部公衆用道路(物件1)														
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 type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる(<input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> 床面積: 1階約43.5㎡、2階約42.7㎡														
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積:</td> </tr> </table>			{	種類:		構造:		床面積:						
{	種類:														
	構造:														
	床面積:														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を住居・事務所として使用している <input checked="" 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 type="checkbox"/> ない <input checked="" 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 <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>令和</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>令和</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>			[地方裁判所	支部	令和	年()第	号		保管開始日	令和	年	月	日
[地方裁判所	支部	令和	年()第	号										
	保管開始日	令和	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

占有者及び占有権原 (物件2関係)	
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> 株式会社レア
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 居宅 <input checked="" type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
■関係人(■債務者兼占有者代表者 <input type="checkbox"/> ()の陳述/□提示文書()の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	令和5年11月1日頃
最初の契約日	年 月 日
契約等期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等貸主	<input type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
当事者借主	<input type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
賃料・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払) <input type="checkbox"/> 前払 (分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 (分 円)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (□敷金 円 □保証金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「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

目的外土地の概況 (物件2関係)	
所 在	吹田市南清和園町
地 番	27番2
地 目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> 山林 <input type="checkbox"/> 雑種地 <input type="checkbox"/> 畑 <input type="checkbox"/> 田 <input type="checkbox"/>
地 積	15.24平方メートル (<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> 約 平方メートル)
所 有 者	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
そ の 他 の 事 項	「その他の事項」のとおり
■関係人(■債務者)の陳述/■提示文書(土地全部事項証明書)の要旨	
占 有 権 原	<input checked="" type="checkbox"/> 所有権 <input type="checkbox"/> 地上権 <input type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占 有 開 始 時 期	昭和49年7月17日
最 初 の 契 約 日	年 月 日
契 約 等 期 間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更 新 の 種 別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現 在 の 契 約 等 期 間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 平成 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契 約 等 貸 主	<input type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
当 事 者 借 主	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (金 円 分まで)
敷 金 ・ 保 証 金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (<input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)
特 約 等	
地 代 滞 納	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (平成 年 月 日現在 金 円)
契 約 解 除	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある ()
訴 訟 提 起 等	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある [<input type="checkbox"/> 係属中 <input type="checkbox"/> 終局 (地方裁判所 支部 平成 年()第 号)
そ の 他	
執 行 官 の 意 見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 「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

その他の事項

1 表札等の表示

- (1) 表札 見当たらない
- (2) 郵便受け 「株式会社レア」、債務者の氏名
- (3) 看板 「株式会社レア」

2 目的土地及び目的外土地の現況について

- (1) 目的土地及び目的外土地を概測したところ、形状は概ね土地建物位置関係図のとおりであり、公簿面積と概ね一致するものと思われる。ただし、目的土地については、法務局に公図、地積測量図等の図面の備え置きがないため、正確には専門家による調査等を要する。
- (2) 目的土地は、目的外土地とともに一体として目的建物の敷地となっている。ただし、目的土地の東側は公衆用道路として利用されている。
- (3) 目的土地は、建築基準法上の道路に接面している。
- (4) 目的土地については、セットバックを要する可能性がある。

3 目的建物の現況について

- (1) 目的建物は、連棟式（2連棟）建物の南側の建物である。目的建物は、昭和58年頃に増築が、平成4年頃に減築が行われている。
- (2) 形状は、概ね間取略図のとおりである。
- (3) 目的建物は、東側部分を中心にリフォームが実施されており、その余の部分は、経年相当の劣化、損耗が認められる。また、洗面所前の床にたわみが感じられた。
- (4) 目的建物内部には、家財道具、日用品、事業用品等の動産類が存在する。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
債務者	<p>1 目的建物は、私が住居として使用しているほか、私が代表者である株式会社レアが使用しています。会社の事務所は、主に2階東側の洋室ですが、特に個人と会社で使用する場所を分けているわけではありません。会社が目的建物を使用するに当たって、何らかの契約を結んだり、賃料を受領しているようなことはありません。</p> <p>2 目的建物は、昭和58年頃に目的外土地部分を利用するような形で目的建物の西側部分（1階は和室、浴室等、2階は西側和室及び洋室部分）を増築しています。また、平成4年頃、目的建物の東側部分をリフォームする際に、1階の玄関前スペースを拡張するために、1階の東側を40センチメートル程度下げるような形で減築しています。</p> <p>3 目的建物については、洗面所前の床にきしみがあるほかには、修繕を要するような大きな不具合はないと思います。</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

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
8年 1月23日 12:45-13:00	大阪法務局北出張所	公図等調査
8年 1月23日 13:10-13:20	中之島図書館	物件確認
8年 1月23日 14:20-14:40	吹田市役所	道路、建築確認及び課税関係調査
8年 1月26日 10:50-11:05	物件所在地	物件及び占有確認(不在)、照会書投函
8年 1月26日 15:30-15:45	大阪法務局北出張所	法人調査
8年 1月27日 12:55-13:40	吹田市役所	換地図面関係等調査
8年 1月27日 14:25-15:10	大阪法務局北大阪支局	分筆申告書等調査
8年 2月 2日	執行官室	照会書送付(関西電力送配電)
8年 2月 3日 9:30-9:50	物件所在地	在宅要請(不在)、照会書投函
8年 2月25日 9:35-10:40	物件所在地	立入調査(評価人帯同)、債務者と面談
<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、立会人 を立ち合わせ、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>		

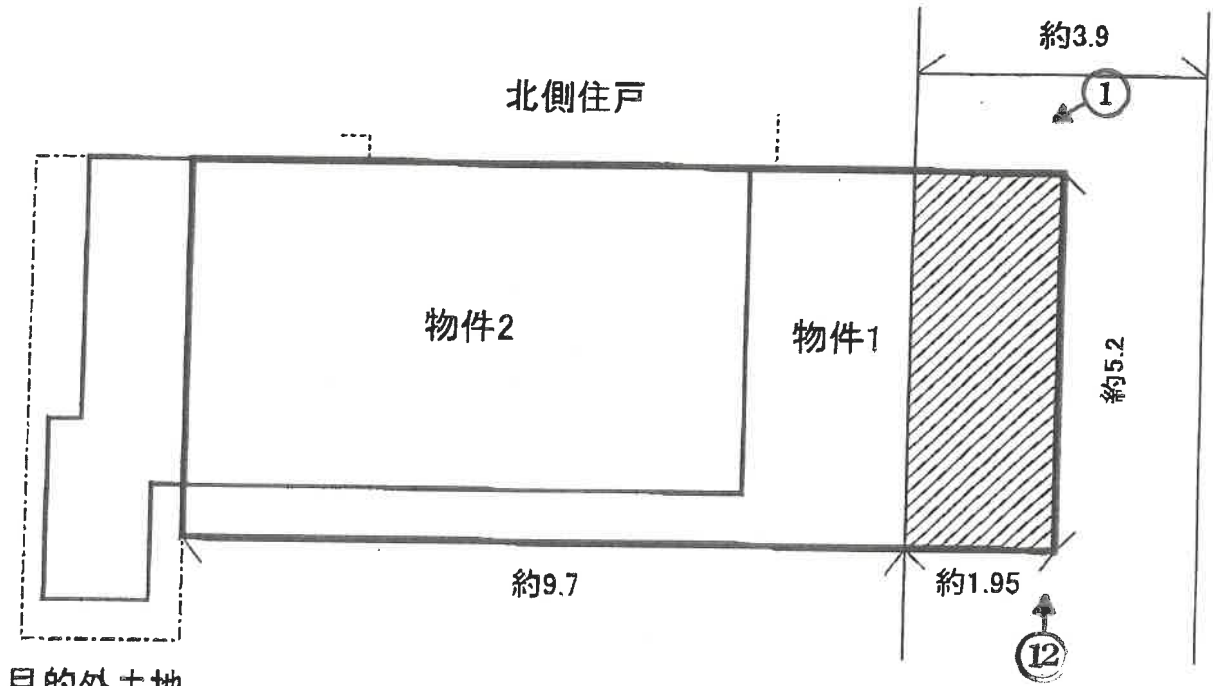
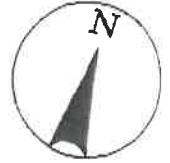
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

土地建物位置関係図

(略図)

※当図面はあくまで現況に基づく略図です。
詳細については、別途専門家による調査が必要です。

(単位:m)



目的外土地
地番 27-2



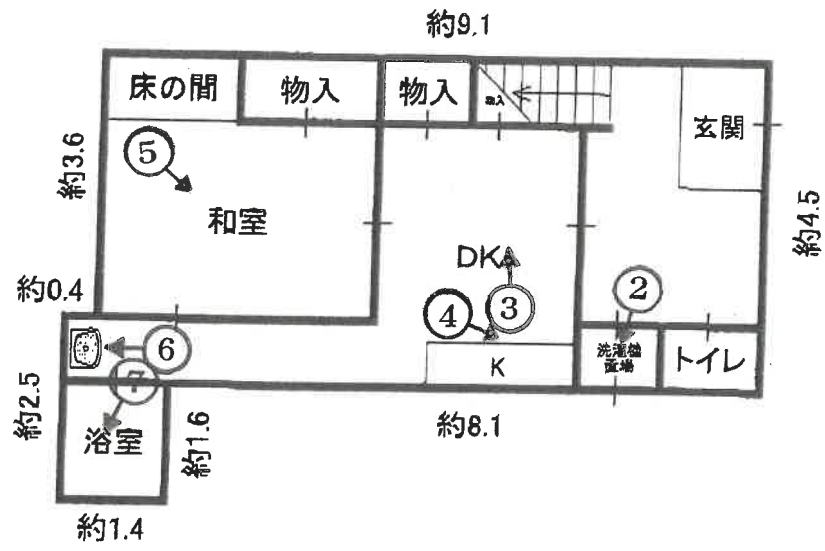
道路負担部分 約10.2㎡

(←○写真撮影場所・方向)

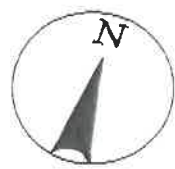
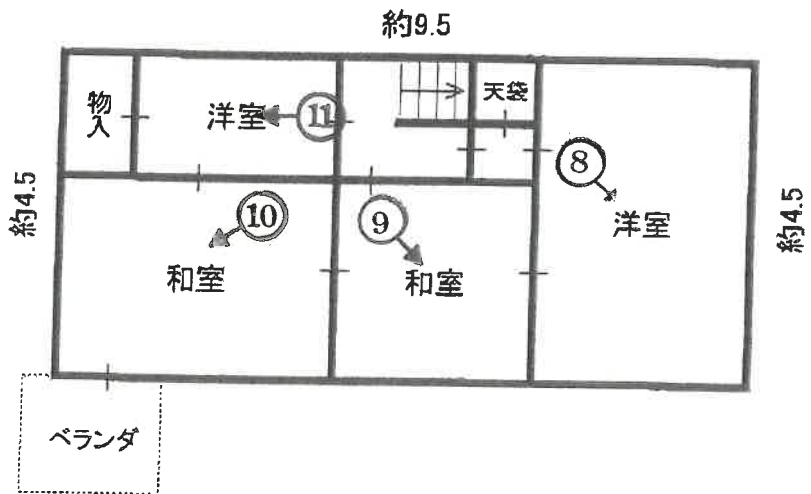
間取略図

(単位:m)

1 階 : 約43.5㎡



2 階 : 約42.7㎡



(+○写真撮影場所・方向)



①

目的建物

件外建物



②



③



④



⑤



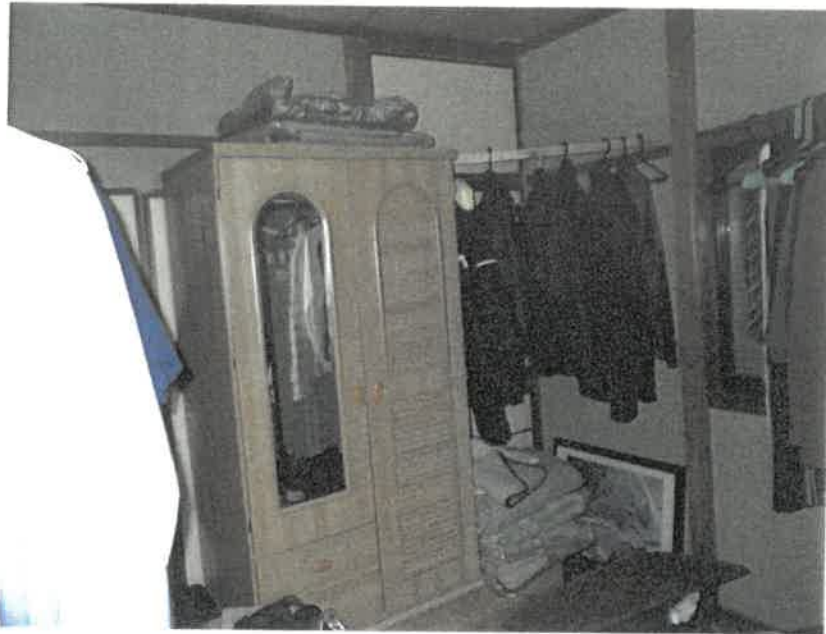
⑥



⑦



⑧



⑨



⑩



⑪



⑫

道路負担部分

令和 7 年 (又) 第277号

令和8年2月25日 現地調査

令和8年2月27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

小林 敬一

第1 評価額

一 括 価 格	
金 3,510,000円	
内 訳 価 格	
物件 1	金 1,680,000円
物件 2	金 1,830,000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 地目 地積	物件目録記載のとおり	下記「特記事項」欄参照
2	(一棟の建物の表示) 所在 構造 床面積 (専有部分の建物の表示) 家屋番号 種類 構造 床面積	物件目録記載のとおり	下記「特記事項」欄参照
番号	特記事項		
1	<p>◇位置について 法務局に公図が備え付けられていない地域のため、公図による位置確定ができなかった。 この点、吹田市資産税課 作成の地番参考図と現況が概ね一致したため、当該地番参考図により位置確定を行った。</p> <p>◇筆界・地積について 現地調査では筆界標が見当たらなかったため、筆界が判然としなかった。さらに、法務局に地積測量図が備え付けられていないため、近時に測量された資料を確認できなかった。 この点、現況を調査すると概ね登記数量と一致した。</p> <p>◇道路負担に関する事項 本件土地の東部分：約10.2㎡が道路の一部になっていた。</p> <p>上記の事項は、いずれも限定された範囲内における調査のため、詳細を把握するためには別途専門家による測量が必要なものと思料する。</p>		
2	<p>◇未登記増築等に関する事項 ・未登記の増築が見られ、現況は1F約43.5㎡、2F約42.7㎡であった。 ・上記増築部分は、西側隣接地（地番27-2）上にも跨っているように見えた。</p> <p>◇物理的状況に関する事項 2戸1の連棟式建物の南側住戸であった。</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	阪急千里線 吹田 駅 南西方 道路距離 約840m （別添「位置図」参照） J R おおさか東線 南吹田 駅 北東方 道路距離 約740m	
付近の状況	市立吹田第六小学校の東方に位置する小中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域。 将来的にも、当分の間現況のまま推移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	16m第4種高度地区、宅地造成等工事規制区域 都市機能誘導区域：江坂・南吹田区域、水害ハザードマップ浸水想定区域	
画地条件 <現況宅地部分>	規模	50.52㎡ ※他、道路負担部分約10.2㎡。
	形状	略長方形
	間口・奥行	間口（東側）約 5.2 m , 奥行 約 9.7 m
	高低差等	概ね等高接面
接面道路の状況	東側	幅員約 3.9 m 私道 (建築基準法第42条1項5号)
	接道状況	中間画地
土地の利用状況等	現況	居宅
	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
	ガス配管	あり
	下水道	あり（処理区域内）
（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、通常のコストで敷地内への引込みが出来る状態にあることをいう。「なし」とは、対象物件を含めた周辺に施設管が配置されておらず、敷地内に引き込むことが不可能な場合をいう。「不明」とは、前面道路に施設管は敷設されていないにもかかわらず供給処理を利用している場合や、役場での確認事項に疑義がある場合等で、将来的に当該施設が利用できるかどうか不明な場合をいう。		
土壌汚染等	土地の閉鎖登記簿からは個人の所有者名、宅地の登記地目の履歴が確認された。過去の住宅地図によると同土地は住宅の敷地であったと見られる。 土地上の建物が法令上の特定施設に該当した履歴は確認できなかった。また、周辺には特定施設地は存しない。 なお、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。	
特記事項	◇基準容積率について 建築基準法に規定される前面道路幅員による容積率の規制を受ける。 ◇セットバック必要性 建物建替え等の際には、原則として道路中心線から2mの後退が必要となる。 ◇その他の事項については、P.2「特記事項」欄に記載のとおり。	

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) 昭和38年4月11日 新築
	経過年数	約63年
	経済的残存耐用年数	約0年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	瓦葺
	外 壁	モルタル 等
	内 壁	クロス 等
	天 井	クロス、和風プリント合板 等
	床	フローリング、畳 等
	設 備	トイレ、風呂、システムキッチン(I.H.クッキングヒーター) 等
	その他	-
床面積（現況）	延 86.2㎡ ※未登記増築が見られ、現況は1F約43.5㎡、2F約42.7㎡であった。	
現況用途等	階 層	2階建
	現況用途	居宅
	間取り	5DK
品 等	中の下品等	
保守管理の状態	経年相当で、概ね普通程度 ※1階洗面台前の床のきしみ等、概ね経年相応の損耗が見られた。	
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。	
特 記 事 項	<p>◇アスベストの使用可能性</p> <p>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。</p> <p>当調査はアスベストの使用の事実を絶対的に判定しているものではなく、あくまでも限定された調査条件の範囲内で使用の有無の“可能性”を判定するものである。従って、厳密な事実関係の判定に当たっては、別途専門機関による調査が必要である。</p> <p>◇耐震性に関する事項</p> <p>新耐震基準が施行(昭和56年6月1日)される前に建築された建物。</p> <p>◇建築確認申請手続きに関する事項</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 確認申請； S38新築時は不明。S57に増築の申請手続きの履歴が見られた。 ・ 検査済証； 無 <p>◇その他</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 法務局に建物図面・各階平面図が備え付けられていなかった。 ・ 北側住戸と屋根の庇が交錯しているように見えた。 ・ その他の事項については、P.2「特記事項」欄参照。 	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1 (土地)

目的土地の更地価格を算出し、これに必要な応じて建付減価を行って土地価格を求めた。

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	土地価格 (円) (千円未満四捨五入) オ(ア×イ×ウ×エ)
1 (宅地部分)	202,000	1.02	50.52	0.90	9,368,000
1 (道路部分)	(202,000円×5%) 10,100	—	10.2	—	103,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 吹田-26

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $203,000\text{円}/\text{㎡} \times 104.5/100 \times 100/104 \times 100/101 = 202,000\text{円}/\text{㎡}$

◇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)
	1.04	1.00	1.00	1.00	1.04

◇地域格差：	街路	接近	環境	行政	総合 (相乗積)
	1.01	1.00	1.00	1.00	1.01

イ 個別格差：	接面・方位	規模	形状	その他	総合 (相乗積)
	1.02	1.00	1.00	0.997	1.02

※接面・方位：方位 1.02

その他：セットバック必要性 0.997

ウ 地積： 登記数量に基づく。

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 [主である建物]	160,000	86.20	0.04	552,000

ウ 現価率

経過年数 約63年

経済的残存耐用年数 約0年

観察減価 30%

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。

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率}5\% + (1 - 0.05) \times \text{経済的残存耐用年数}0\text{年} / (\text{経過年数}63\text{年} + \text{経済的残存耐用年数}0\text{年}) \} \times (1 - 0.3) = 0.04$$

※観察減価は、維持管理の状態や検査済証の発行されていない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 (宅地)	9,368,000	0.50	法定地上権	4,684,000
合計				4,684,000

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	<宅地部分+道路部分> 9,471,000	-4,684,000	-	0.50	0.70	-	1,680,000
2	552,000	+4,684,000	1.00	0.50	0.70	0	1,830,000
一括価格 (合計)							3,510,000

ウ 占有減価

本件の場合不要。

エ 市場性修正

築後相当期間経過した連棟物件の市場性や、土地上建物が一部隣接地にはみ出している可能性がある点等を特に考慮し、上記のとおり判定した。

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 吹田-26
所在 : 吹田市南清和園町3583番20 「南清和園町22-4」
価格 : 203,000円/㎡
位置 : 阪急千里線 吹田駅 南西方 約840m (道路距離)
価格時点 : 令和 7 年1月1日
地積 : 140㎡
供給処理施設 : 水道, ガス, 下水
接面街路 : 南 4.6 m 私道
用途指定等 : 第2種中高層住居専用地域 (建ぺい率 60% 容積率 200%) , 準防火地域
地域の概要 : 中小規模一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域
- 2 固定資産税評価額 (令和 7 年)
物件1 : 6,177,978円
物件2 : 742,620円

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 (参考資料) 固定資産 地番参考図写
- 3 (参考資料) 分筆申告図写
- 4 (参考資料) 隣接地の土地区画整理事業 換地確定図写
- 5 土地建物位置関係図
- 6 間取図

(鑑第 R08 - 004)
以 上

物 件 目 録

1 所 在 吹田市南清和園町
地 番 3583番27
地 目 宅地
地 積 60.72平方メートル

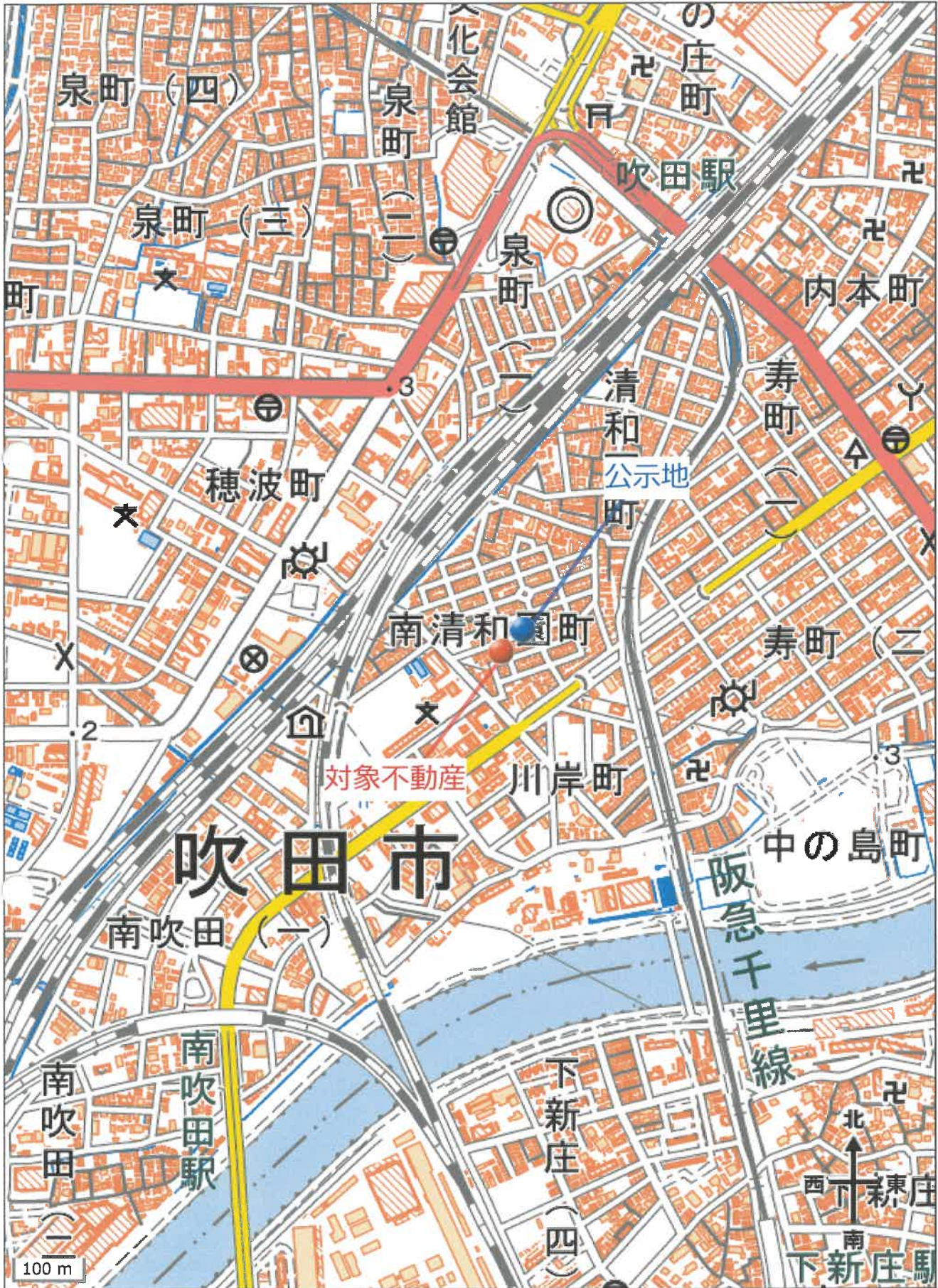
2 (一棟の建物の表示)

所 在 吹田市南清和園町3583番地26、3583番地27
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 51.07平方メートル
2階 30.64平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 南清和園町1122番1
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 25.52平方メートル
2階 15.30平方メートル

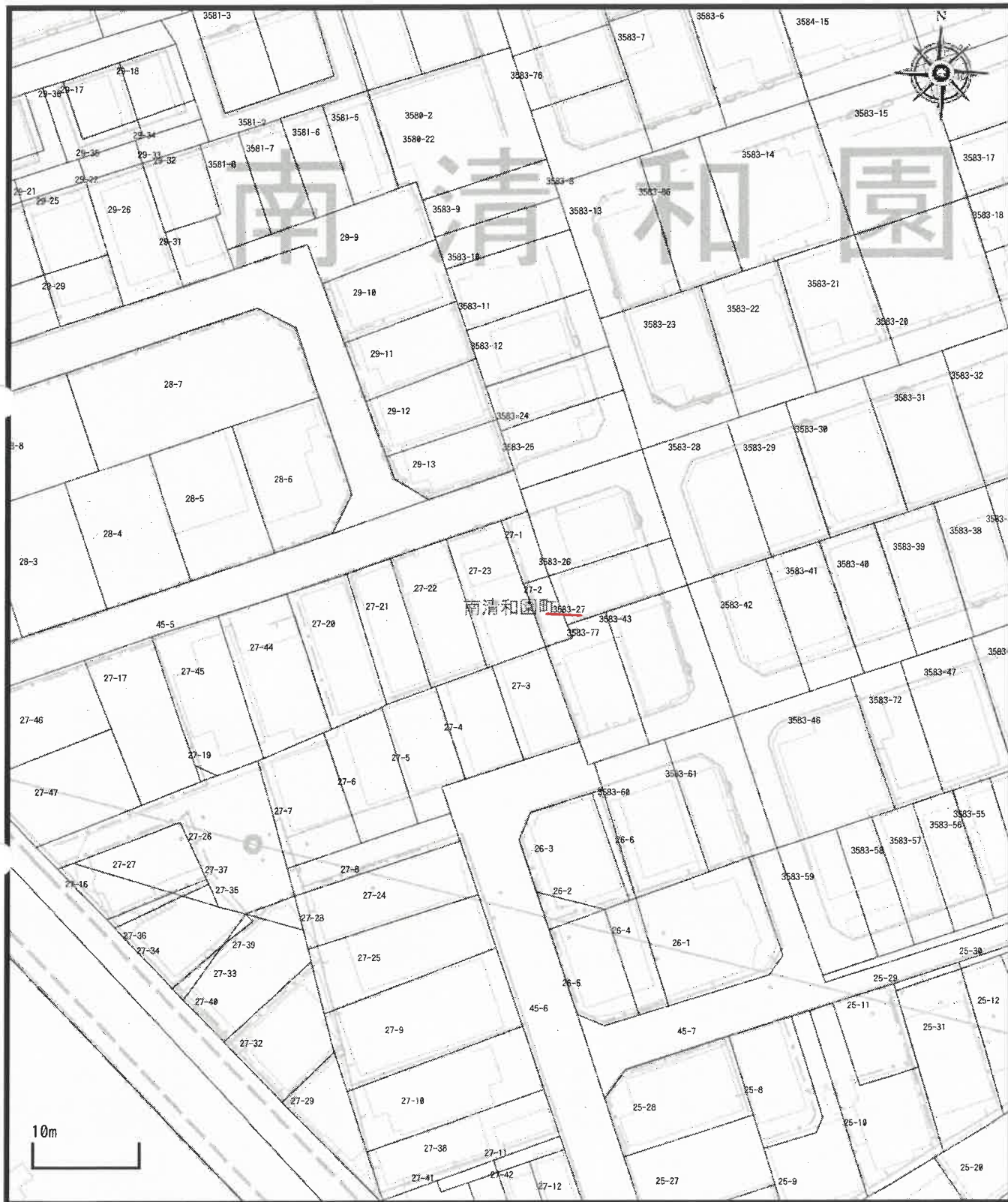




地番参考図

135.515216, 34.754462

135.516226, 34.754462



135.515216, 34.753467

1 / 500

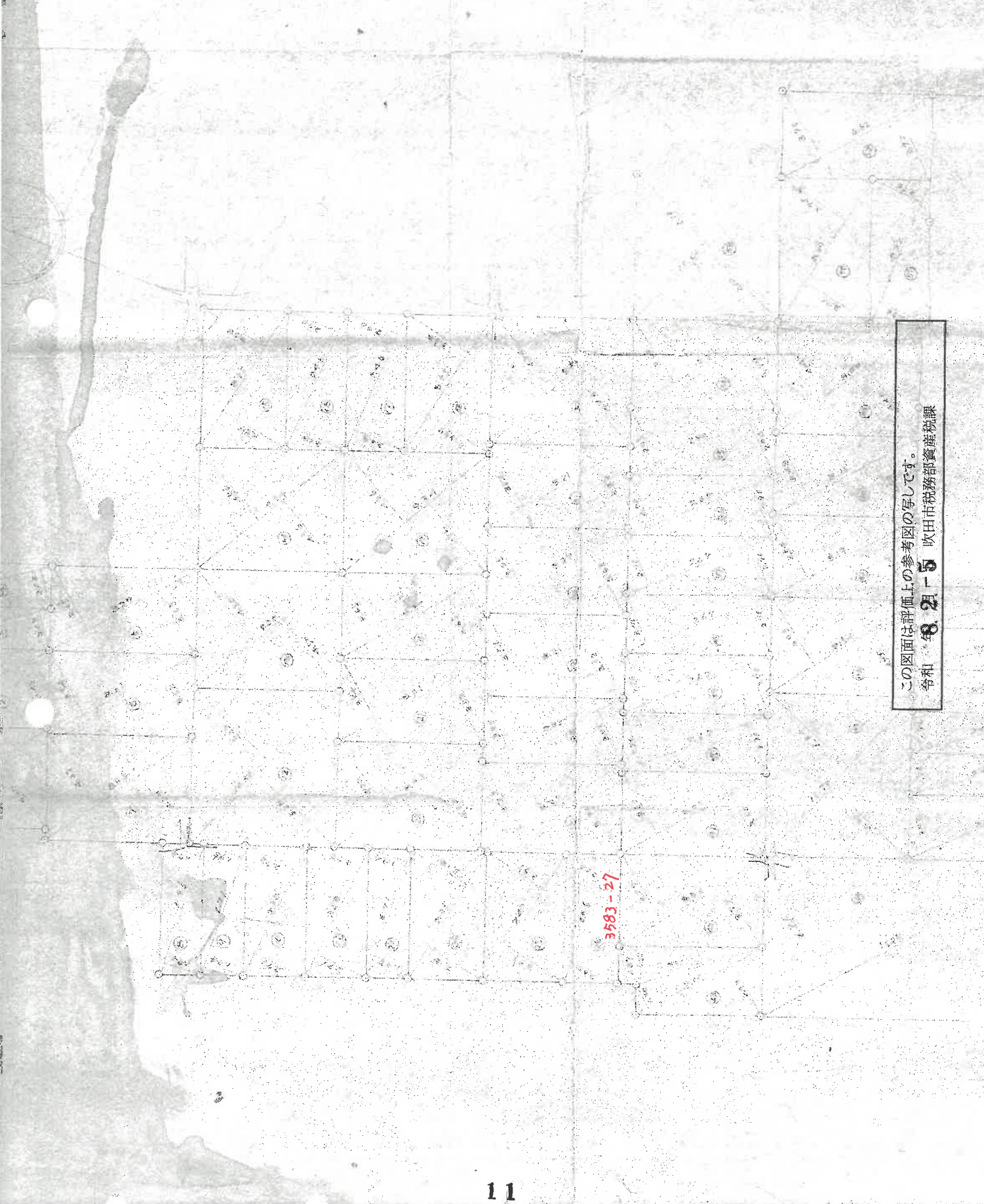
135.516226, 34.753467

注釈：
 令和7年1月修正 この図面は、航空写真、法務局の公図その他の地図を参考に土地の所在位置、形状、地番を推定して作成したものですので、現況と異なる部分があります。また、この図面をもって権利の主張はできません。

2026年01月28日 11時46分

参考資料

大正三森地測量図部(全)



この図面は評価上の参考図の写しです。
 令和 6 年 2 月 5 日 吹田市税務部資産税課

3583-27

60.72m²

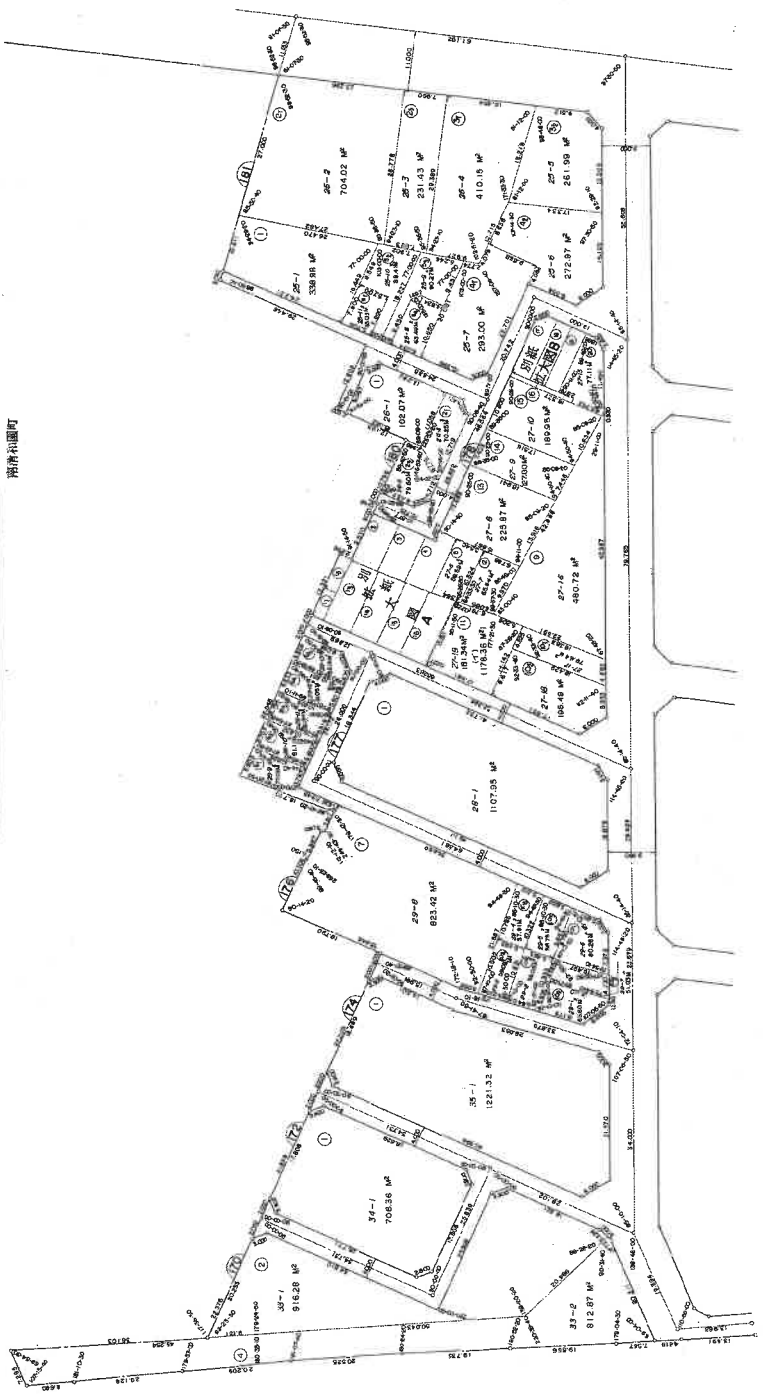
①	2,000.00	2,000.00	(0.00 + 0.00)	2,000.00
②	2,000.00	2,000.00	(0.00 + 0.00)	2,000.00
③	2,000.00	2,000.00	(0.00 + 0.00)	2,000.00
④	2,000.00	2,000.00	(0.00 + 0.00)	2,000.00
⑤	2,000.00	2,000.00	(0.00 + 0.00)	2,000.00
⑥	2,000.00	2,000.00	(0.00 + 0.00)	2,000.00
⑦	2,000.00	2,000.00	(0.00 + 0.00)	2,000.00
⑧	2,000.00	2,000.00	(0.00 + 0.00)	2,000.00
⑨	2,000.00	2,000.00	(0.00 + 0.00)	2,000.00
⑩	2,000.00	2,000.00	(0.00 + 0.00)	2,000.00
⑪	2,000.00	2,000.00	(0.00 + 0.00)	2,000.00
⑫	2,000.00	2,000.00	(0.00 + 0.00)	2,000.00
⑬	2,000.00	2,000.00	(0.00 + 0.00)	2,000.00
⑭	2,000.00	2,000.00	(0.00 + 0.00)	2,000.00
⑮	2,000.00	2,000.00	(0.00 + 0.00)	2,000.00
⑯	2,000.00	2,000.00	(0.00 + 0.00)	2,000.00
⑰	2,000.00	2,000.00	(0.00 + 0.00)	2,000.00
⑱	2,000.00	2,000.00	(0.00 + 0.00)	2,000.00
⑲	2,000.00	2,000.00	(0.00 + 0.00)	2,000.00
⑳	2,000.00	2,000.00	(0.00 + 0.00)	2,000.00
㉑	2,000.00	2,000.00	(0.00 + 0.00)	2,000.00
㉒	2,000.00	2,000.00	(0.00 + 0.00)	2,000.00
㉓	2,000.00	2,000.00	(0.00 + 0.00)	2,000.00
㉔	2,000.00	2,000.00	(0.00 + 0.00)	2,000.00
㉕	2,000.00	2,000.00	(0.00 + 0.00)	2,000.00
㉖	2,000.00	2,000.00	(0.00 + 0.00)	2,000.00
㉗	2,000.00	2,000.00	(0.00 + 0.00)	2,000.00
㉘	2,000.00	2,000.00	(0.00 + 0.00)	2,000.00
㉙	2,000.00	2,000.00	(0.00 + 0.00)	2,000.00
㉚	2,000.00	2,000.00	(0.00 + 0.00)	2,000.00
㉛	2,000.00	2,000.00	(0.00 + 0.00)	2,000.00
㉜	2,000.00	2,000.00	(0.00 + 0.00)	2,000.00
㉝	2,000.00	2,000.00	(0.00 + 0.00)	2,000.00
㉞	2,000.00	2,000.00	(0.00 + 0.00)	2,000.00
㉟	2,000.00	2,000.00	(0.00 + 0.00)	2,000.00
㊱	2,000.00	2,000.00	(0.00 + 0.00)	2,000.00
㊲	2,000.00	2,000.00	(0.00 + 0.00)	2,000.00
㊳	2,000.00	2,000.00	(0.00 + 0.00)	2,000.00
㊴	2,000.00	2,000.00	(0.00 + 0.00)	2,000.00
㊵	2,000.00	2,000.00	(0.00 + 0.00)	2,000.00
㊶	2,000.00	2,000.00	(0.00 + 0.00)	2,000.00
㊷	2,000.00	2,000.00	(0.00 + 0.00)	2,000.00
㊸	2,000.00	2,000.00	(0.00 + 0.00)	2,000.00
㊹	2,000.00	2,000.00	(0.00 + 0.00)	2,000.00
㊺	2,000.00	2,000.00	(0.00 + 0.00)	2,000.00
㊻	2,000.00	2,000.00	(0.00 + 0.00)	2,000.00
㊼	2,000.00	2,000.00	(0.00 + 0.00)	2,000.00
㊽	2,000.00	2,000.00	(0.00 + 0.00)	2,000.00
㊾	2,000.00	2,000.00	(0.00 + 0.00)	2,000.00
㊿	2,000.00	2,000.00	(0.00 + 0.00)	2,000.00

吹田市税務部 資産課

この図面は評価上の参考図の写しです。
令和 4年 1月 吹田市税務部 資産課

吹田市計画南吹田第1土地区画整理事業
換地図 S-1/500

南吹田町

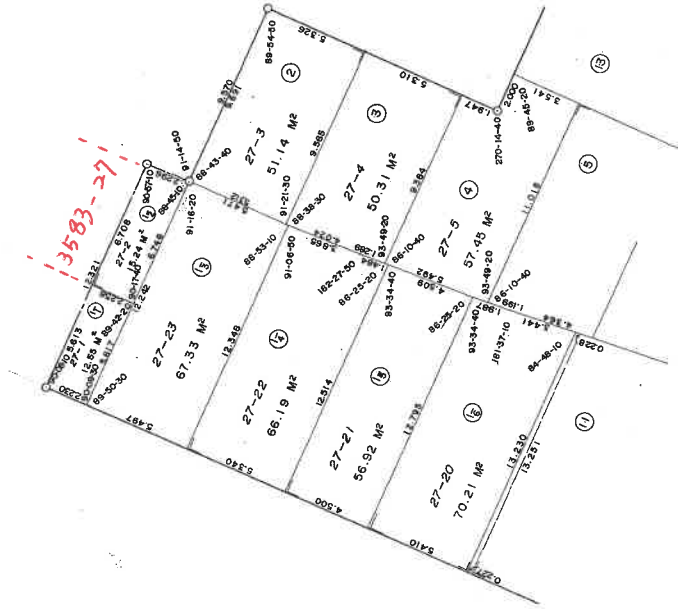


吹田都市計画南吹田第1土地区画整理事業

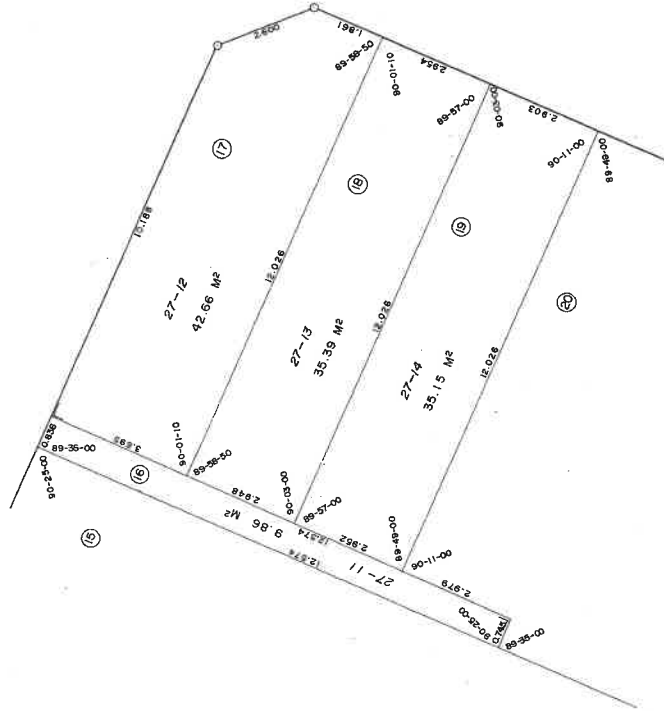
換地図

南清和園町

拡大図 A S = 1/200



拡大図 B S = 1/100



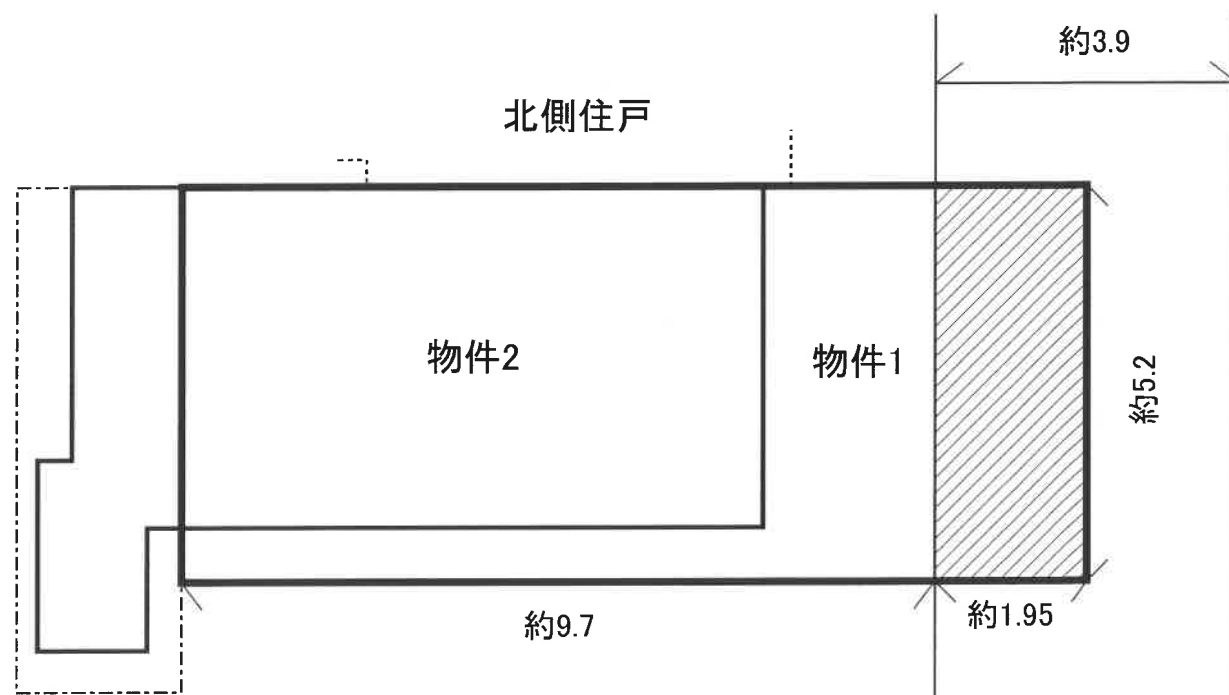
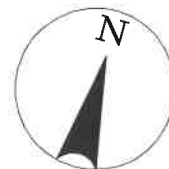
A4サイズに縮小

土地建物位置関係図

(略図)

※当図面はあくまで現況に基づく略図です。
詳細については、別途専門家による調査が必要です。

(単位:m)



目的外土地
地番 27-2

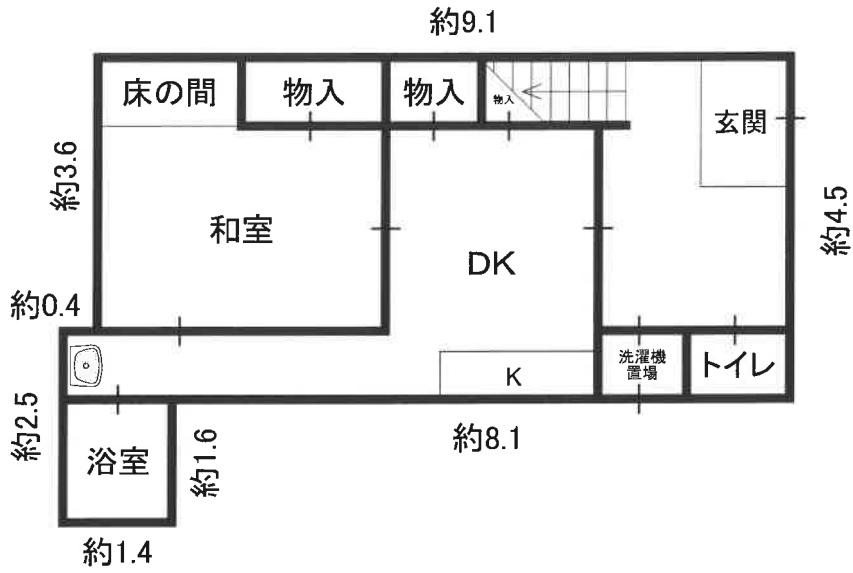


道路負担部分 約10.2㎡

間取略図

(単位:m)

1 階 : 約43.5㎡



2 階 : 約42.7㎡

